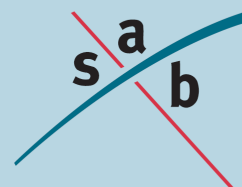


Bestemmingsplan

Oud Over 30

Loenen

Datum: 22 april 2010
Projectnummer: 90338
ID: NL.IMRO.0329.BPOudOver30LNN-VG01



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Opzet van het bestemmingsplan	3
2	Het plangebied	4
3	Vigerend bestemmingsplan	5
4	Het plan	8
5	Uitvoerbaarheid	10
5.1	Inleiding	10
5.2	Beleid	10
5.3	Milieu	13
5.4	Water	20
5.5	Cultuurhistorie en archeologie	22
5.6	Verkeer en parkeren	23
5.7	Economische haalbaarheid	23
6	Wijze van bestemmen	24
6.1	Algemeen	24
6.2	Methodiek	24
6.3	Artikelsgewijs bespreking	25
6.4	Bestemmingen	26
7	Procedure	28
7.1	Vooroverleg	28
7.2	Zienswijzen	28

- Uitgangspunten bebouwing en beeldkwaliteit, locatie achter Oud Over 30, Welstand en Monumenten Midden Nederland, september 2006
- Verkennend bodemonderzoek, perceel achter Oud Over 34 te Loenen aan de Vecht; van Dijk geo en milieutechniek; 5195.05; 03-08-2005.
- Verkennend bodemonderzoek, achterterrein van perceel achter Oud Over 34 te Loenen aan de Vecht; van Dijk geo en milieutechniek; 5195.05; 10-01-2006.
- Nader bodemonderzoek voorterrein perceel achter Oud Over 34 te Loenen aan de Vecht; van Dijk geo en milieutechniek; 5195.05; 18-04-2006.
- Flora en Faunarapportage Oud Over 30, SAB Arnhem, 01-10-2009

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

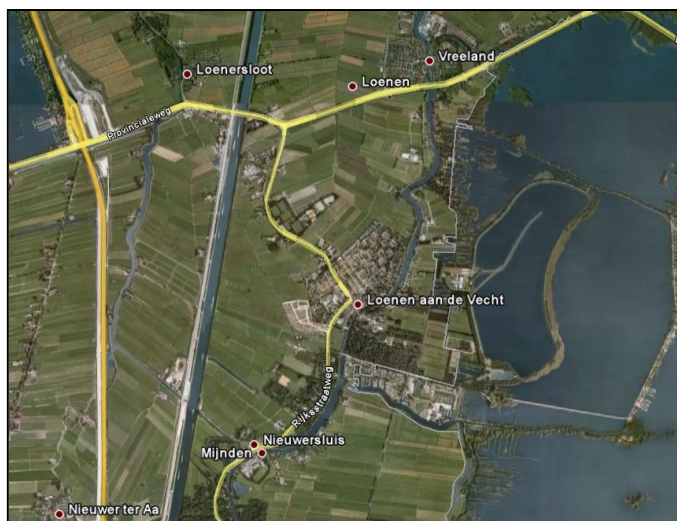
Op het perceel Oud Over 30 in de gemeente Loenen bevindt zich een woonwagenstandplaats. De initiatiefnemer is niet van plan de woonwagenstandplaats te realiseren op het perceel, maar het perceel aan te wenden voor de realisatie van een woning. In het vigerende bestemmingsplan “Kom Loenen aan de Vecht” van de gemeente Loenen is er op het perceel geen mogelijkheid tot het bouwen van een woning opgenomen. De gemeente is bereid medewerking te verlenen aan de realisatie van een woning op het perceel Oud Over 30. Om de realisatie van een woning mogelijk te maken is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Opzet van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De toelichting bestaat uit een planbeschrijving en een onderzoek naar de haalbaarheid. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plangebied. Hoofdstuk 3 gaat in op het vigerende bestemmingsplan. In hoofdstuk 4 volgt een beschrijving van het plan. De haalbaarheid van het plan komt in het vijfde hoofdstuk aan bod. Naast de economische uitvoerbaarheid dient het plan ook op aspecten als beleid, milieu, water, ecologie, archeologie en verkeer en parkeren uitvoerbaar te zijn. Het zesde hoofdstuk gaat in op de wijze van bestemmen. Het zevende hoofdstuk is gewijd aan de resultaten van de te doorlopen planologische procedure.

2 Het plangebied

De straat Oud Over ligt vanuit Loenen gezien aan de andere zijde van de Vecht. Bij de brug over de Vecht is in de loop der tijd ook aan de overzijde een kleine wijk ontstaan. Het perceel Oud Over 30 ligt verscholen achter de woningen die langs de Oud Over staan. Het is te bereiken via een kleine toegangsweg. Op het perceel Oud Over 30 is het mogelijk om een woonwagenstandplaats te realiseren. De rest van het terrein is ingericht als groenvoorziening. De eigenaren van Oud Over 34, gelegen voor Oud Over 30, zijn voornemens een gedeelte van het perceel te kopen en in gebruik te nemen als tuin. Het andere deel van het perceel wordt verkocht ten behoeve van de bouw van een vrijstaande woning.



Omgeving plangebied (bron: google earth)



Begrenzing plangebied (bron: google earth)

3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het perceel Oud Over 30 vigeert het bestemmingsplan “Kom Loenen aan de Vecht”, vastgesteld door de gemeente raad van Loenen op 31 mei 2000, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Utrecht op 9 januari 2001. Het perceel heeft in het bestemmingsplan de bestemmingen Woondoeleinden met de aanduiding Ww, Erven, Verkeer en Doeleinden van natuur, landschap en cultuurhistorie met de aanduiding groenvoorzieningen.

Woondoeleinden

De gronden vallend onder de bestemmingscategorie “woondoeleinden” zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

- a De gronden aangewezen voor “wonen” (W): het wonen waaronder begrepen de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en de uitoefening van bedrijven als bedoeld in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b de gronden aangewezen voor “standplaats voor woonwag en” (Ww): een woonwag en;
- c de gronden aangewezen voor “atelier of studio” (Wa): ateliers of studio’s;
- d de gronden aangewezen voor “garages, bergingen” (G): de berging van vervoermiddelen en andere goederen in verband met het wonen;
- e de gronden aangewezen voor “wonen en kantoren (WK): het wonen en kantoren.

Op de locatie is de aanduiding Ww van toepassing wat inhoudt dat de gronden zijn aangewezen voor een woonwag en. De bouwvoorschriften ter plaatse van de bestemming Ww zijn:

- ten hoogste één woonwag en en daarbijbehorende bijgebouwen;
- bouwwerken geen gebouw zijnde.

Voor het bouwen gelden verder de aanduidingen op de kaart.

Erven

De gronden op de kaart aangewezen voor “erven” zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

- a erven bij hoofdgebouwen op hetzelfde perceel;
- b erven bij woonwagens;
- c erven ter plaatse van de nadere aanwijzing (wb) uitsluitend voor erven bij woonboten.

Op deze gronden mogen uitsluitend uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde worden gebouwd. Voor woonwagens geldt dat er bij elke woonwag en ten hoogste een bijgebouw mag worden gebouwd tot een oppervlakte van 9 m². Verder mogen slechts vrijstaande bijgebouwen worden gebouwd met een minimale afstand tot de woonwag en van 3 meter. De goothoogte van het bijgebouw mag niet meer dan 2,5 meter bedragen.

Verkeersdoeleinden

De gronden vallend onder de bestemmingscategorie “verkeersdoeleinden” zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

- a de gronden aangewezen voor “verkeer”: rijwegen, parkeerplaatsen, fiets- en voetpaden en bermen, overeenkomstig de op de kaart aangegeven dwarsprofielen;
- b de gronden aangewezen voor “voetgangersgebied”

Op de gronden met deze bestemming mogen uitsluiten straatmeubilair, duikers, bruggen, schakelkastjes en pompkastjes worden gebouwd.

Doeleinden van natuur, landschap en cultuurhistorie

De gronden vallend binnen de bestemmingscategorie “doeleinden van natuur, landschap en cultuurhistorie” zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

- a de gronden aangewezen voor “landschap en buitenplaats” (L): het behoud en/of herstel van de aanwezige potentiële landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden;
- b de gronden aangewezen voor “water met landschappelijke waarde”: het behoud en/of herstel van de aanwezige of potentiële landschappelijke waarde, de waterhuishouding en het verkeer te water;
- c de gronden aangewezen voor “groenvoorzieningen”; groenvoorzieningen en paden.

Op de gronden met de aanduiding “groenvoorzieningen” mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten algemene nutte zoals straatmeubilair, duikers, schakelkastjes en pompkastjes daaronder niet begrepen verkooppunten voor motorbrandstoffen.

Wijzigingsbevoegdheid

Op de gronden vigeert verder artikel 20, een wijzigingsbevoegdheid. Op basis van de wijzigingsbevoegdheid zijn burgemeester en wethouders bevoegd de bestemming van de gronden die op de kaart zijn voorzien van de aanduiding “gebied met wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO” (WRO staat voor Wet Ruimtelijke Ordening) te wijzigen in de bestemmingen Wonen, verkeersdoeleinden, Erven, Tuinen en Groenvoorzieningen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a wijziging mag slechts plaatsvinden indien voor de ter plaatse aanwezige woonwagendstandplaats elders een alternatieve locatie is aangewezen en de woonwagendstandplaats daadwerkelijk is verplaatst;
- b op de gronden mag ten hoogste één woning worden gerealiseerd met een maximale inhoud van 600m³;
- c de goothoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 6.00m;
- d de totale oppervlakte aan bijgebouwen dient maximaal 50m² te bedragen;
- e de goothoogte van de bijgebouwen mag niet meer dan 3 meter bedragen.

Een besluit tot wijziging ten behoeve van de beoogde functie(s) mag niet eerder worden genomen dan nadat is gebleken dat de bodemkwaliteit ter plaatse geschikt is voor de beoogde functie.



Uitsnede bestemmingsplankaart plangebied

De strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan zit in het feit dat binnen de huidige bestemmingen de gewenste woning met naast- en achterliggende tuin niet mogelijk kan worden gemaakt. Van de wijzigingsbevoegdheid kan geen gebruik worden gemaakt, omdat de woonwagenstandplaats wel wordt verwijderd maar niet wordt verplaatst. Tevens bedraagt de inhoud van de nieuw te bouwen woning meer dan de conform de wijzigingsbevoegdheid toegestane 600 m³.

4 Het plan

Het plan behelst het volgende: een deel van het plangebied wordt als tuin bij de woning Oud Over 34 gevoegd waarna het overige gedeelte wordt bestemd voor één vrijstaande woning met daaromheen een tuin.

De precieze invulling van het plangebied is nog niet bekend. Wel zijn er uitgangspunten voor de bebouwing en beeldkwaliteit opgesteld. Hierin worden de architectonische kenmerken van het omliggende gebied opgesomd:

- gevarieerd bebouwingsbeeld met veelal representatieve uitstraling en hoge kwaliteit;
- veel cultuurhistorisch waardevolle objecten;
- grote verschillen tussen expressieve bebouwing gericht op de Vecht en bescheiden traditionele bijgebouwen en schuren;
- zeer verzorgde detaillering en staat van onderhoud die kenmerkend is voor het beschermde dorpsgezicht en de directe omgeving;
- materiaalgebruik: baksteen, keramische pannen, hout en stucwerk.

De locatie ligt niet direct aan de Oud Over, maar achter op een kenmerkend lang en achterliggend perceel dat haaks op Oud Over staat. Bebouwing op deze plek zal zich kenmerken als tweedelijns bebouwing: de relatie met het landschap is groter dan die met de weg. Het gebied achter de bebouwing van Oud Over 26, 28, 32 lijkt landschappelijk gezien op een kamer, ingeklemd tussen de oostwaarts afbuigende Vecht, een boomgaard aan de noordzijde en de bospercelen van het nieuwe landgoed Vrederijk aan de zuidzijde.

Visie

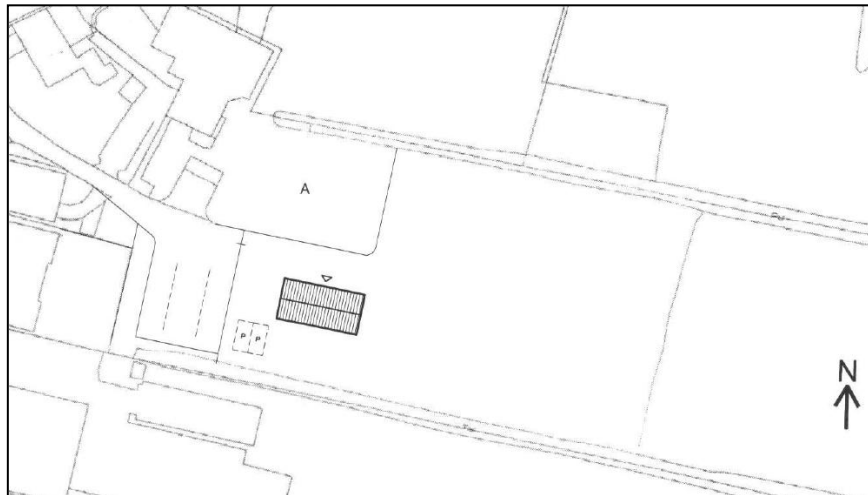
Gegeven de bijzondere en waardevolle omgeving en de locatiekenmerken is een zorgvuldig ingepaste bouwvorm en architectuur een voorwaarde. Niet dorps maar landelijk, geen losse invulling met woonwijk-typologie, maar een eigentijdse landelijke woonvorm met respect voor de traditie van het bouwen langs Oud Over. Een gebouw uit eens stuk met een eenvoudige vorm waarmee de doorzicht naar het achterland behouden blijft, is gewenst.

Hieruit volgt dat een langgerekte bouwmassa van één bouwlaag met een forse kap, parallel aan de sloten, een geschikte vorm is. Het bouwvolume mag fors ogen, maar heeft een lage goothoogte van 3 m. Alle functies worden binnen hetzelfde volume opgenomen. In de uitgangspunten bebouwing en beeldkwaliteit¹ opgesteld door Welstand en Monumenten Midden Nederland wordt in de verschillende varianten gekozen voor het realiseren van de bouwmassa vooraan de kavel. Realisatie voorop de kavel is niet mogelijk in verband met het naastgelegen aannemersbedrijf (zie 5.3.2). De woning zal daarom 20 meter uit de achtergrens van de kavel worden gesitueerd. De woning zal ten opzichte van de noord-zuid richting, midden op het kavel worden gesitueerd.

De totale inhoud van de woning bedraagt zo'n 800 m³. Dit is meer dan de in het provinciaal beleid vastgelegde 600 m³. Toch zal een gelijke hoeveelheid bebouwing op

¹ Uitgangspunten bebouwing en beeldkwaliteit, locatie achter Oud Over 30, Welstand en Monumenten Midden Nederland, september 2006

het perceel ontstaan. Buiten het bouwvlak is namelijk geen mogelijkheid voor het realiseren van aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Alle bergruimte dient inpandig te worden opgelost. Om deze reden is gekozen binnen het bouwvlak meer inhoud mogelijk te maken. Per saldo blijft de bebouwing die op de kavel gerealiseerd mag worden gelijk aan woningen met een inhoud van 600 m³ waarbij aan- en uitbouwen en bijgebouwen buiten het bouwvlak zijn toegestaan. De realisatie van de woning in één bouwvolume komt overeen met de uitstraling van een woonwagen, die op basis van de wijzigingsbevoegdheid in het vigerende bestemmingsplan op het perceel gerealiseerd kan worden.



Situatietekening uitgangspunten variant A



Impressies bouwvorm

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuw bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijke beleid van de hogere overheden en de gemeente zelf, milieuaspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven, water, externe veiligheid, archeologie en economische haalbaarheid. De beoogde ontwikkeling is op deze aspecten getoetst. In dit hoofdstuk is aangegeven wat hiervan de resultaten zijn.

5.2 Beleid

Om een bestemmingsplan te kunnen opstellen is het noodzakelijk te bekijken welke beleidslijnen zowel de gemeente als ook andere overheden en bestuursorganen hebben.

5.2.1 *Rijksbeleid*

Nota Ruimte 2004

In de Nota Ruimte is het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020. Bovendien bevat het een doorkijk op de langere termijn, namelijk de periode 2020-2030. De Nota Ruimte vervangt de ruimtelijk relevante rijksnota's c.q. de planologische kernbeslissingen (PKB's) behorende bij de Vierde nota over de ruimtelijke ordening Extra (en de Actualisering daarvan in de Vinac) en het Structuurschema Groene Ruimte. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het relatief beperkte oppervlak van Nederland. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden, en borging van de veiligheid.

Met de Nota Ruimte heeft het kabinet gekozen voor een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid. Het accent verschuift daarmee van het stellen van beperkingen naar het stimuleren van ontwikkelingen. Er wordt meer nadruk gelegd op "ontwikkelingsplanologie" en minder op "toelatingsplanologie". Daarnaast is het landelijke beleid gericht op het bundelen van verstedelijking en economische activiteiten. Steden en dorpen kunnen door bundeling van verstedelijking of economische activiteiten eenvoudiger worden ontsloten en ondersteunen een optimale benutting van de infrastructuur. Tevens maakt bundeling het mogelijk om functies bij elkaar te brengen waardoor het draagvlak voor voorzieningen ondersteund wordt en arbeid, zorgtaken en ontspanning beter te combineren zijn. Bij bundeling dient te worden aangesloten op bestaande ruimtelijke structuren. Door de realisatie van de woning aan de voorzijde van het perceel zal de woning gebundeld worden met de overige woningen aan Oud Over. Er wordt geen nieuwe infrastructuur gerealiseerd, waardoor er voor de ontsluiting gebruik wordt gemaakt van de bestaande ruimtelijke infrastructuur.

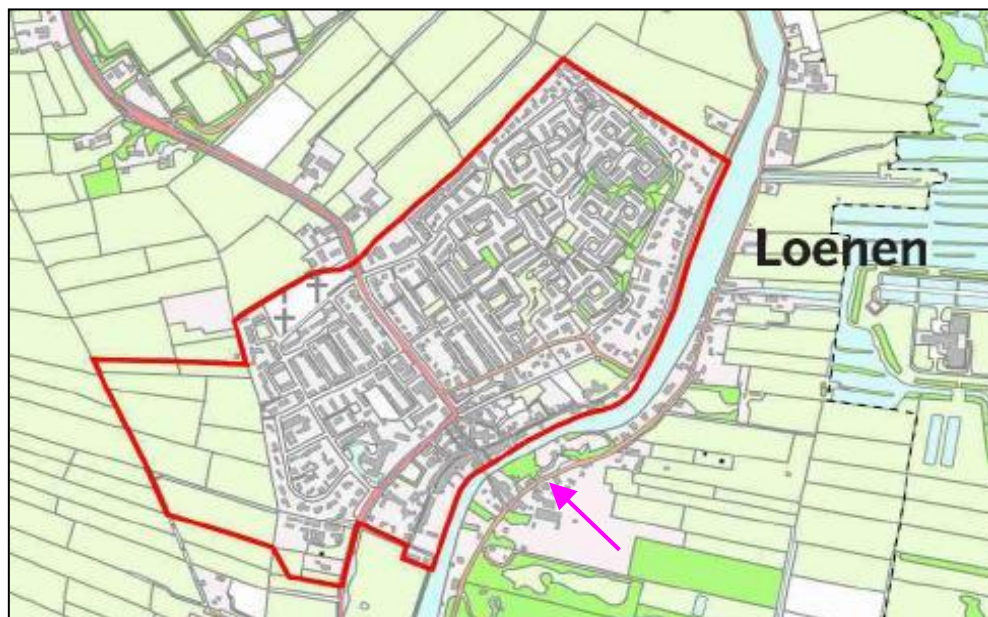
5.2.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Utrecht 2005-2015

Het streekplan Utrecht 2005-2015 is op 13 december 2004 vastgesteld door de Provinciale Staten van Utrecht. In verband met de ingang van de nieuwe Wro per 1 juli 2008 heeft de provincie op 23 juni 2008 de beleidslijn 'nieuwe Wro' vastgesteld. Het streekplan wordt vanaf de datum van inwerkingtreding van de Wro van rechtswege aangemerkt als structuurvisie. De structuurvisie voorziet Loenen aan de Vecht van een 'strakke' rode contour. De oostelijke oever van de Vecht waarop het plangebied is gelegen valt buiten deze rode contour.



Loenen aan de Vecht binnen het streekplan. (De paarse pijl geeft de globale ligging van het plangebied aan)



Rode contour Loenen aan de Vecht (De paarse pijl geeft de globale ligging van het plangebied aan)

De Vecht en omgeving

In het streekplan wordt de Vecht en zijn omgeving als bijzonder aantrekkelijk betiteld, waardoor mogelijkheden voor recreatief gebruik ontstaan. Daarnaast is de Vecht onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en bestaande/ nieuwe natuur op grond van de Ecologische Hoofdstructuur. De provincie streeft ernaar om de Ecologische Hoofdstructuur in 2020 volledig te laten functioneren.

Vecht- en Plassengebied

Belangrijke aandachtspunten voor het Vecht- en Plassengebied, waarin Loenen aan de Vecht is gelegen, zijn:

- behoud en versterking van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden, in het bijzonder de waarden van de Nieuwe Hollandse Waterlinie;
- versterken recreatief gebruik door een kwalitatieve verbreding van het recreatieve aanbod zoals watersport, kleinschalige dagrecreatie, fiets- en wandelmogelijkheden, agro- en ecotoerisme en het benutten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie;

Buiten de rode contouren is het mogelijk te bouwen mits het initiatief daadwerkelijk leidt tot een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit (in het bijzonder de kernkwaliteiten van natuur en landschap), de hoeveelheid toe te voegen bebouwing in verhouding staat tot de hoeveelheid extra groen en omliggende (agrarische) bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een vrijstaande woning bestaande uit één bouwvolume. Door het bestemmingsplan wordt de mogelijkheid van het realiseren van een woonwagendstandplaats ongedaan gemaakt. Het realiseren van een vrijstaande woning bestaande uit één bouwvolume zorgt voor een grotere ruimtelijke kwaliteit dan de realisatie van een woonwagendstandplaats vanwege de uitstraling van de bebouwing.

5.2.3 Gemeentelijk beleid

Landschappelijkontwikkelingsplan Breukelen - Loenen (februari 2008)

Het landschapsontwikkelingsplan betreft het buitengebied van de gemeenten Loenen en Breukelen. Het heeft twee belangrijke doelen. Ten eerste wordt een visie opgesteld voor de komende 10 tot 15 jaar. Belangrijkste uitgangspunt in het behoud van het landelijk karakter van dit unieke in het Groene Hart. Voor een vitaal landschap zijn echter wel ontwikkelingen nodig en wenselijk. Het landschappelijkontwikkelingsplan vormt een toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied.

Het plangebied ligt in het deelgebied Stroomruggenlandschap Vecht-Noord. De kwaliteiten voor het deelgebied zijn:

- Rivier de Vecht als drager voor ruimtelijke ontwikkelingen in verleden en heden;
- Stroomruggen, met afwisselend grondgebruik in functie en ruimtewerking, waardoor fraaie en aantrekkelijke beeldkwaliteit en uitzichten op achterland;
- enkele buitens en landgoederen met fraaie villa's en parkbossen, vooral tussen Vreeland en Loenen;
- tussenliggende agrarische functie met weidebouw, soms fruitteelt, blokverkaveling, soms onregelmatig;
- reeks van forten en samenhangende structuur van de Nieuwe Hollandsche Waterlinie, waarvan fort Nieuwersluis in het plangebied, in het noorden kruisend met de stelling van Amsterdam;

- reeks van beschermde dorpsgezichten langs de Vecht, afwisselende bebouwing: boerderijen, villa's en woonboten, zowel oud als nieuw, buitens, molens;
- wegen op de dijken langs de Vecht, overige ontsluiting beperkt;
- landgoedbossen met natuurwaarden op het gebied van stinzenflora, vleermuizen, bosvogels, en enkele heel bijzondere soorten als ringslang en meervleermuis;
- natuurwaarden stroomdalflora in bermen, riviervissen in Vecht;
- grote recreatieve waarde voor wandelen, fietsen, waterrecreatie en autotochtjes.

Visie

Het agrarische karakter van het deelgebied is richtinggevend. Verder zal er worden gewerkt aan een integrale kwaliteitsverbetering door kleinschalige natuurontwikkeling en de aanleg van landschapselementen. Hierdoor worden de cultuurhistorische, landschappelijke, ecologische en recreatieve waarden van het gebied verhoogd. Het ontwikkelen van een nieuwe woning, bestaande uit één bouwvolume met een kwalitatief hoogwaardige uitstraling die de realisatie van een woonwagenstandplaats doet verdwijnen past binnen dit beleid.

Beeldkwaliteitsplan Breukelen Loenen

Het beeldkwaliteitsplan geeft in kwalitatief opzicht aan hoe een nieuwe ontwikkeling ruimtelijk kan worden ingepast in de structuur van bijvoorbeeld een bebouwingslint, de plaatsing op het erf en de gewenste inpassing met landschapselementen.

Het plangebied bevindt zich in het deelgebied Vechtstreek Noord. Oostelijk van de Vecht zijn nog vele kleine buitenplaatsen en een zeer rijke tuinontwikkeling en detaillering van gebouwen en gebruikte materialen te vinden. De beeldkwaliteit is soms fraai, soms rommelig. Het streefbeeld voor woningen, tuinen en erven langs de Vecht, zowel binnen- als buitendijks, bestaat uit een natuurlijke oeverinrichting met ook doorlopende natuurlijk beplanting in de tuinen en op de erven. De oriëntatie van woningen is haaks op de Vecht. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een woning met een kwalitatief hoogwaardige uitstraling en het wegbestemmen van een woonwagenstandplaats. Qua beeldkwaliteit is de uitstraling van een woning waarbij aandacht is besteed aan de landschappelijke inpassing beter bij de omgeving dan de realisatie van een woonwagenstandplaats. Daarbij ziet het bestemmingsplan toe op het realiseren van slechts één bouwvolume, waardoor wordt aangesloten op de openheid van de omgeving.

5.2.4 Conclusie

De voorgenomen nieuwbouw past binnen de kaders van het beleid van rijk, provincie en gemeente.

5.3 Milieu

5.3.1 Inleiding

Aan de verschillende overheden zijn op basis van milieuwetgeving zoals de Wet milieubeheer, de Wet geluidhinder en de Wet luchtkwaliteit vele taken en bevoegdheden op milieugebied toegekend. Deze hebben ook betrekking op de ruimtelijke ordening. Het milieubeleid van de verschillende overheden is er op gericht om te komen tot een

integrale verbetering van de leefomgevingkwaliteit door een vroegtijdige integratie van milieukwaliteit in ruimtelijke planvormingsprocessen.

5.3.2 Milieuzonering

Inleiding

Bij milieuzonering gaat het om afstanden die bij voorkeur in acht genomen moeten worden rondom milieubelastende functies zoals bedrijven, industrie en nutsvoorzieningen. Het gaat hierbij om milieuaspecten als geur, stof, geluid en gevaar die een belemmering kunnen vormen voor gevoelige functies als wonen, scholen en ziekenhuizen.

In het kader van ruimtelijke ordening geeft de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering²” indicatieve afstanden om een voldoende ruimtelijke scheiding te bewerkstelligen tussen belastende en gevoelige functies.

Onderzoek milieuzonering

Bij het realiseren van nieuwe functies dient gekeken te worden naar de omgeving waarin deze gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

- past de nieuwe ontwikkeling in de omgeving?
- laat de omgeving de nieuwe ontwikkeling toe?

In deze situatie, het oprichten van een woning aan de rand van het dorp Loenen, is er sprake van een omgevingstype rustige woonwijk. Een woning is een gevoelige functie. Op het aangrenzende perceel, Oud Over 16, is een aannemersbedrijf gevestigd. Dit bedrijf valt in milieucategorie 3.1, waarvoor een maximale richtafstand van 50 meter tot een gevoelige functie geldt. Vanaf de bestaande bebouwing op het perceel gemeten, betekent dit dat het voorste gedeelte van het perceel Oud Over 30 binnen deze straal ligt. Vanaf ongeveer het midden tot de achtergrens blijft op het perceel voldoende ruimte over om een woning te realiseren.

Er is dan ook geen sprake van belemmering vanuit de omgeving voor de nieuw te realiseren woning mits deze buiten de invloedszone van het aannemersbedrijf wordt gesitueerd. De nieuwe woning vormt daarmee dan ook geen belemmering voor de omliggende bedrijven. Tevens vormen de omliggende bedrijven daardoor ook geen belemmering voor de realisatie van de woning.

Conclusie

Uit oogpunt van milieuzonering bestaan er voor onderhavige ontwikkeling geen belemmeringen mits de woning meer naar de achterzijde van het perceel, buiten de 50 meter zone rond het naastgelegen aannemersbedrijf, wordt gesitueerd.

5.3.3 Bodem

Wettelijk kader

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (2008) dient een bodemonderzoek te worden verricht met het oog op de beoordeling van de realiseerbaarheid van een bepaalde (bestemming) wijziging. Ook in de wijzigingsbevoegdheid, opgenomen in het vigerend bestemmingsplan, is een bodemonderzoek voorwaarde

² VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering 2007

om gebruik te kunnen maken van de bevoegdheid. Voor het plangebied zijn in totaal drie bodemonderzoeken uitgevoerd. Twee verkennende onderzoeken, een voor het voorste gedeelte van het terrein, een voor het achtergelegen weiland. Beide bodemonderzoeken zijn uitgevoerd door van Dijk, geo- en milieutechniek^{3,4}. Naar aanleiding van de gevonden verontreiniging is voor het plangebied zonder het achter gelegen weiland een aanvullend bodemonderzoek⁵ uitgevoerd.

Uit de verkennende onderzoeken blijkt dat de top- en onderlaag van de bodem over het algemeen niet tot licht verontreinigd zijn met de onderzochte bestanddelen. Er zijn alleen lichte verontreinigingen met lood, zink en PAK en olie aangetroffen. Het grondwater is licht verontreinigd met arseen en chroom. Deze lichte verontreinigingen in het grondwater worden vaker vastgesteld en zijn doorgaans het gevolg van natuurlijke ophopingen.

In een deel van het plangebied is een zwaardere verontreiniging aangetroffen. Het betreft de puinhoudende bodemlaag in het noordoosten van het plangebied. Deze laag is sterk verontreinigd met minerale olie. Verondersteld wordt dat het hier om een oppervlakte van minimaal 200 m² gaat, hetgeen impliceert dat er in ieder geval sprake is van een sterke verontreiniging.

Met betrekking tot de olie verontreiniging is een nader onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er indien er na overdracht van de grond nieuwbouw en/of grondverzet wordt voorzien de grond gesaneerd dient te worden. Hiervoor dient een saneringsplan te worden opgesteld.

Conclusie

Uit bovenstaande gegevens blijkt dat binnen het plangebied een zware verontreiniging met minerale oliën is vastgesteld. Voor er gebouwd of in de grond geroerd kan worden dient er een saneringsplan te worden opgesteld en uitgevoerd. Na sanering is er geen vanuit de bodemkwaliteit geen belemmering voor het realiseren van het voorgenomen plan.

5.3.4 Geluid

Inleiding

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, door spoorwegverkeer, en/of door inrichtingen (industrielawaai) het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. De wet stelt dat in principe de geluidbelasting op de gevel van woningen niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde, dan wel een nader bepaalde waarde (hogere grenswaarde).

³ verkennend bodemonderzoek, perceel achter Oud Over 34 te Loenen aan de Vecht; van Dijk geo en milieutechniek; 5195.05; 03-08-2005.

⁴ verkennend bodemonderzoek, achterterrein van perceel achter Oud Over 34 te Loenen aan de Vecht; van Dijk geo en milieutechniek; 5195.05; 10-01-2006.

⁵ nader bodemonderzoek voorterrein perceel achter Oud Over 34 te Loenen aan de Vecht; van Dijk geo en milieutechniek; 5195.05; 18-04-2006.

Ontwikkeling

Indien een bestemmingsplan nieuwe geluidsgevoelige functies toestaat, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidbelasting ten gevolge van wegen, spoorlijnen en gezoneerde bedrijventerreinen op een bepaalde afstand van de nieuwe geluidsgevoelige functies.

Er zijn twee redenen waarom in voorliggend geval geen akoestisch onderzoek is uitgevoerd. Op de langs het plangebied liggende weg is een maximumsnelheid van 30 km/h toegestaan. Voor 30 km/h wegen is geen onderzoeksplicht opgenomen in de Wet geluidshinder. Voor drukkere 30 km/h wegen geldt uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wel een onderzoeksplicht, echter is de verkeersintensiteit op de weg Oud Over laag waardoor het uitvoeren van akoestisch onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.

5.3.5 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin ter bescherming van mens en milieu onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht (o.a. fijn stof en stikstofdioxide) zijn vastgesteld. De wet stelt bij een (dreigende) grenswaardenoverschrijding aanvullende eisen en beperkingen voor ruimtelijke projecten die 'in betekenende mate' (IBM) leiden tot verslechtering van de luchtkwaliteit of 'gevoelige bestemmingen' binnen onderzoekszones van provinciale- en rijkswegen.

Daarnaast moet uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening afgewogen worden of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het project 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Het onderhavige project gaat over de realisatie van één of twee woningen in het buitengebied van de gemeente Loenen. Er is geen sprake van een 'gevoelige bestemming'. Verder geeft de ministeriele regeling "NIBM" en het hierbij behorende "NIBM tool" voldoende informatie om te kunnen vaststellen dat het project niet in betekenende mate leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De uitslag van het NIBM tool is: "De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig". Het aantal woningen ligt ruim onder de 1% van de grenswaarde NO₂ en PM₁₀, die geldt voor 500 woningen zoals is gesteld door het Ministerie van VROM. Op de wegen nabij het plangebied worden geen overschrijdingen van grenswaarden verwacht waardoor gesteld kan worden dat het uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is om de woning(en) op deze plek te realiseren.

Conclusies

Het betreft geen gevoelige bestemming en de ontwikkeling heeft geen invloed op de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit brengt geen belemmeringen met zich mee.

5.3.6 Externe veiligheid

Inleiding

Bepaalde maatschappelijke activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op

het beheersen van de risico's bij de productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. Het is van belang dat het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid op elkaar worden afgestemd.

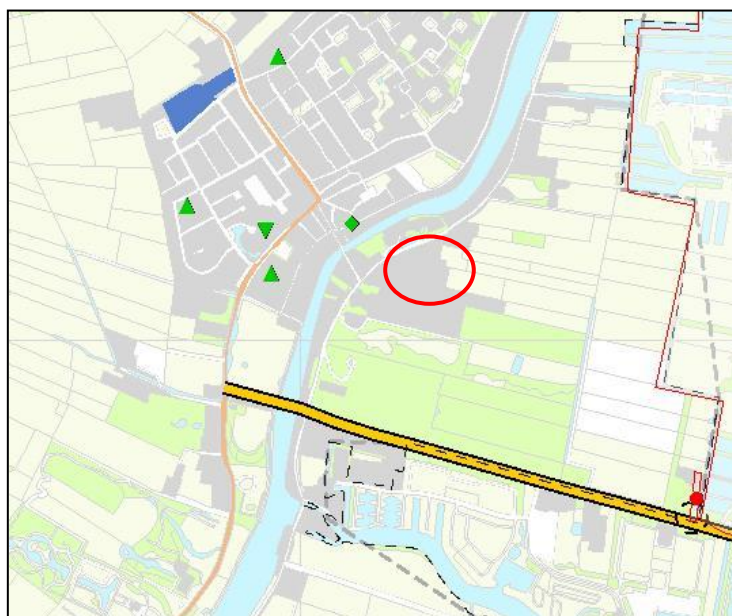
De externe veiligheid wordt bepaald door de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in en rond het projectgebied. Veiligheidsafstanden tussen activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten, zoals woningen, moeten ervoor zorgen dat bij een eventuele calamiteit het aantal dodelijke slachtoffers beperkt blijft.

In het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico geeft inzicht in de theoretische kans op overlijden van een individu op een bepaalde horizontale afstand van een risicovolle activiteit. Dit risico wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Met het groepsrisico wordt aangegeven hoe groot het aantal slachtoffers bij een ongeval kan zijn op basis van de aanwezige mensen.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen hanteert een tweedeling in beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten. In dit kader worden woningen aangemerkt als kwetsbare objecten en kantoren als niet-kwetsbare objecten.

Risicokaart provincie Utrecht

De risicokaart van de provincie Utrecht geeft de gevaarlijke activiteiten aan voor de gehele provincie. De uitsnede van de risicokaart is van het plangebied en zijn directe omgeving.



risicokaart provincie Utrecht

Uit de risicokaart van de provincie blijkt dat er op het plangebied en in de directe omgeving hiervan geen gevaarlijke activiteiten plaatsvinden. Tevens voorziet de ontwikkeling niet in de realisatie van gevaarlijke activiteiten.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid, zowel voor het onderdeel plaatsgebonden risico als voor het onderdeel groepsrisico, vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.3.7 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur. Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet. In het kader van de realisatie van de woning en de tuinen is een quick scan flora en fauna⁶ uitgevoerd. In de quick scan zijn de gevolgen voor beschermde natuurwaarden en de consequenties in het kader van de geldende natuur wet- en regelgeving in beeld gebracht.

Gebiedsbescherming

In het kader van de Natuurbeschermingswet (NB-wet) en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) dient er getoetst te worden of de beoogde ontwikkelingen een negatieve invloed hebben op de beschermde gebieden. Het plangebied te Loenen aan de Vecht ligt niet in of nabij de EHS of een gebied dat is aangewezen in het kader van de NB-wet. Het dichtstbijzijnde beschermde natuurgebied ligt op een afstand van 380 meter (hemelsbreed gemeten). Het dichtstbijzijnde natuurgebied dat is aangewezen als onderdeel van de EHS ligt op een afstand van 30 meter (hemelsbreed gemeten). Het gebied tussen plangebied en het beschermde gebied is dermate slecht begaanbaar (veel sloten) dat er geen sprake zal zijn van een toename van verstoring in het beschermde gebied. Negatieve effecten op beschermde gebieden zijn niet te verwachten. Gebiedsbescherming is op deze locatie niet aan de orde.

Soortenbescherming

In het kader van de Flora- en faunawet dient te worden nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door de ingreep worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt) of dieren opzettelijk worden verontrust. De beoogde ontwikkelingen kunnen biotoopverlies of verstoring (indirect biotoopverlies) tot gevolg hebben.

De strikt beschermde Heikikker (*R. arvalis*), Bittervoorn (*Rhodeus amarus*), Grote modderkruiper (*Misgurnus fossilis*), Kleine modderkruiper (*Cobitis taenia*) en boom-bewonende soorten vleermuizen zijn, gezien de verspreidingsgegevens, aanwezige habitats en soortspecifieke eisen niet op voorhand uit te sluiten binnen het plangebied.

Verder kunnen bij de start van werkzaamheden in het broedseizoen, broedende vogels worden verstoord, of hun nesten worden aangetast. Er is geen vrijstelling te verkrijgen in het kader van de Flora- en faunawet voor activiteiten die vogels in hun broedseizoen zou kunnen verstoren. Werkzaamheden dienen plaats te vinden buiten het broedseizoen of tijdens het broedseizoen, als broedende vogels binnen en in de directe omgeving van het plangebied uitgesloten kunnen worden.

Nader onderzoek

Uit de quick scan is naar voren gekomen dat een aantal strikt beschermde soorten mogelijk voor kunnen komen in het plangebied. Als de watergangen door de realisatie van de plannen worden aangetast dan dient voorafgaand aan de ingrepen een nader onderzoek te worden opgestart naar:

- Amfibieën: onderzoeksperiode voorjaar 2010;
- Vissen: onderzoeksperiode voorjaar 2010.

⁶ Flora en Faunarapportage Oud Over 30, SAB Arnhem, 01-10-2009

Als bij de realisatie van de beoogde plannen ook grote bomen (stamdoorsnede 30 centimeter of meer) worden aangetast of als de afstand tussen deze bomen en nieuwe bebouwing minder bedraagt dan 10 meter, dan dient ook een nader onderzoek te worden opgestart naar:

- Boombewonende vleermuizen: onderzoeksperiode: 15 mei - 15 juli (kraamkolonies) en 15 augustus - 15 september (paarverblijven);

Het gebruik van het plangebied door deze soorten kan door middel van nader onderzoek in beeld worden gebracht, zodat het werkelijke effect van de ingreep op (het leefgebied van) daadwerkelijk aanwezige soorten kan worden bepaald. Pas dan kan worden bepaald welke maatregelen noodzakelijk zijn om te voorkomen dat de Flora- en faunawet wordt overtreden. Dergelijke mitigerende maatregelen moeten altijd voorafgaand aan de uitvoering van de beoogde plannen worden gerealiseerd. Mocht het niet mogelijk zijn om overtreding van de Flora- en faunawet te voorkomen, dan is een ontheffing noodzakelijk. Een dergelijke ontheffing is alleen onder beperkte omstandigheden verkrijgbaar.

Aanbevelingen

Naast de consequenties die voortkomen uit de Flora- en faunawet is ook een aantal vrijblijvende aanbevelingen te doen ten aanzien van de inrichting van het plangebied, zoals:

- voor vleermuizen zouden open stootvoegen aangebracht kunnen worden in muren, of vleermuiskasten kunnen worden geplaatst in de spouw of tegen de muur op >2,5 meter hoogte in nieuw te bouwen woningen;
- als er weer een zolder of vlissing wordt aangelegd, zou deze niet helemaal geïsoleerd kunnen worden. Hierdoor wordt de zolder mogelijk een geschikt verblijf voor vleermuizen;
- het planten van bomen en struiken voor vogels en vleermuizen verdient aanbeveling. Het beste zijn, ecologisch gezien, inheemse bes- en bloemdragende struiken en planten;
- het creëren van een geleidelijke overgang van de sloot naar het plangebied. Hierbij dient vegetatieontwikkeling in deze overgang gestimuleerd te worden. Dit kan positieve effecten hebben op het voorkomen van amfibieën;
- er kunnen nestpannen of neststenen worden aangebracht ten behoeve van gierzwaluwen. Deze beschermde soort verliest steeds meer nestmogelijkheden. De huidige bebouwing is voor deze soort niet geschikt.

conclusie

Indien kan worden aangetoond dat de sloten om het plangebied niet worden aangetast en er op meer dan 10 meter van de aanwezige bomen met een stamdoorsnede 30 centimeter of meer wordt gebouwd is er vanuit het oogpunt van flora en fauna geen belemmering. Indien niet aan deze voorwaarden wordt voldaan dient nader onderzoek te worden uitgevoerd.

5.4 Water

5.4.1 Inleiding

In het kader van het verkrijgen van een duurzaam watersysteem hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen in 2001 de Startovereenkomst waterbeleid 21^e eeuw (WB'21) ondertekend. Onderdeel van het nieuwe waterbeleid is de "watertoets": de check van ruimtelijke plannen aan de gevolgen voor het watersysteem. Ruimtelijke plannen dienen een waterparagraaf te bevatten. Initiatiefnemers van ruimtelijke plannen moeten in een vroegtijdig stadium van het planvormingsproces de waterbeheerder(s) betrekken. De initiatiefnemer vraagt de waterbeheerder(s) om een wateradvies in de vorm van een watertoets. In de waterparagraaf worden de watertoets en de uitkomsten van het overleg opgenomen.

5.4.2 Wettelijk kader

Europees beleid

In 2000 is de Kaderrichtlijn water vastgesteld waarin communautaire maatregelen zijn opgenomen betreffende water. Het doel van deze richtlijn is een integrale benadering van het waterbeheer. Dit betekent dat de interne samenhang tussen oppervlaktewater en grondwater, zowel wat de kwaliteits- als kwantiteitsaspecten betreft, als uitgangspunten worden genomen. Daarnaast betekent de integrale benadering dat diverse beleidsterreinen, waaronder de ruimtelijke ordening, door de richtlijn worden bestreken. Met de bestaande Nederlandse regelgeving kan het merendeel van de richtlijnverplichtingen worden uitgevoerd.

Rijksbeleid

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

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

Provinciaal beleid

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

Vanaf het begin van planvorming dient overleg te worden gevoerd tussen gemeente, waterbeheerders en andere betrokkenen. Doel van dit overleg is gezamenlijk de uit-

gangspunten en wensen vanuit duurzame watersystemen en veiligheid te vertalen naar concrete gebiedsspecifieke ruimtelijke uitgangspunten. Hierbij geldt dat afwenteling moet worden voorkomen en dat de drietrapsstrategie “vasthouden, bergen en afvoeren” moet worden gehanteerd.

Vanuit het wateraspect gezien behoort het plangebied tot het stedelijk gebied van Loenen. Voor nieuw bebouwd stedelijk gebied dient rekening te worden gehouden met de eis voor het minimale wateroppervlak ten behoeve van de waterberging; dit moet 10 % van het bruto bebouwd stedelijk gebied worden (inclusief stadsrand).

Waterbeheerder

De betrokken waterbeheerder bij het plangebied is het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht. De waterbeheerder is verantwoordelijk voor het stedelijke waterbeheer. Het Hoogheemraadschap heeft een waterbeheersplan opgesteld. Water, plassen, vaarten, sloten en rivieren moeten geschikt zijn om in en bij te kunnen wonen, werken en recreëren. Daarnaast speelt water een belangrijke rol bij natuur- en milieuontwikkeling. Om dit te bereiken moet water gezond zijn, goed worden beheerd en onderhouden en niet worden belast met vervuilende stoffen. Het waterpeil moet in orde zijn en water moet een thuisbasis zijn voor verschillende planten en dieren. Al deze onderdelen zijn verwerkt in het Waterbeheersplan.

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

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

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

Overigens worden de uitvoerende taken van het Hoogheemraadschap uitgevoerd door Waternet.

Water in het kader van het bestemmingsplan

In het kader van het bestemmingsplan wordt de functie wonen onder voorwaarden, mogelijk gemaakt. Het onderhavige bestemmingsplan betreft een wijziging van de ten opzichte van de huidige bouwmogelijkheden in het plangebied die de realisatie van een woning mogelijk zal maken.

De totale toename aan verhard oppervlak blijft ruimschoots onder de door het hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht vastgestelde minimale ondergrens aan toename verhard oppervlak, die watercompensatie vereist. Deze minimale ondergrens ligt voor het plangebied op 5.000 m² toename aan verhard oppervlak. Het plan behelst het nieuw inrichten van het terrein. De woonwagen en een groot deel van de aanwezige bestrating verdwijnt, daarvoor in de plaats komt een woning terug. Er zal waarschijnlijk sprake zijn van een afname van het verhard oppervlak.

De gemeente Loenen staat het voorts beleid voor om te komen tot een scheiding van de afvalwaterstromen. Hierbij moet worden gedacht aan het afkoppelen van daken, waarbij het afgevangen regenwater direct op het aanwezige oppervlaktewater wordt geloosd. Uiteraard moet rekening worden gehouden met de beperkingen, die hieromtrent gesteld worden door de waterkwaliteitsbeheerder. Dit behelst onder andere het niet toepassen van uitloogbare materialen (bijvoorbeeld zink) voor standleidingen en/of dakgoten.

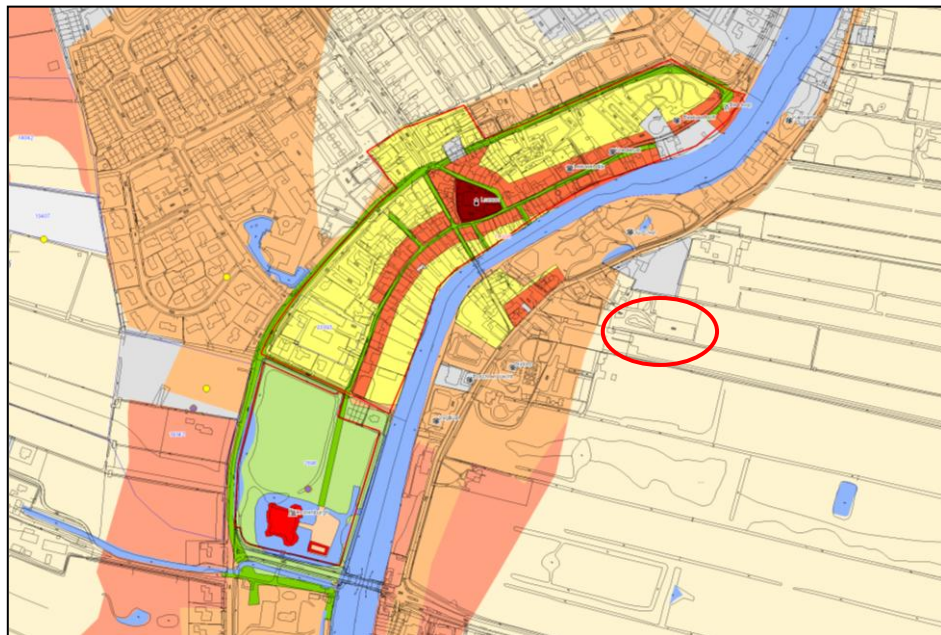
Advies Waternet (watertoets)

Het advies van Waternet, in het kader van het bestemmingsplan, is verkregen in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro. De twee aangedragen aanpassingen zijn verwerkt in het bestemmingsplan, waardoor Waternet heeft ingestemd met het bestemmingsplan.

5.5 Cultuurhistorie en archeologie

5.5.1 Inleiding

Door de ondertekening van het Verdrag van Malta (Valletta, 1992) heeft Nederland zich verplicht tot het beschermen van het archeologisch erfgoed. Deze verplichting heeft geresulteerd in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg. Uitgangspunt van het verdrag en de wet is om het archeologisch erfgoed waar mogelijk te behouden. Op locaties waar in de toekomst nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zullen plaatsvinden, moet worden bekeken of het uitvoeren van archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Op basis van dat onderzoek kan dan worden beslist hoe met de eventueel aanwezige archeologische waarden dient te worden omgegaan voordat de nieuwe functie en/of bebouwing kan worden gerealiseerd.



Uitsnede Archeologische Verwachtings- en Beleidsadvieskaart voor de gemeenten Maarssen, Loenen, Abcoude en Breukelen

De gemeente Loenen is bezig om in samenwerking met ADC alle archeologische verwachtingskansen binnen het grondgebied van de gemeente na te gaan en hiervoor een gemeentelijk archeologiebeleid te ontwikkelen. Deze aanpak wordt integraal uitgevoerd met de buurgemeenten Maarssen, Abcoude en Breukelen. Inmiddels zijn de archeologische verwachtingskansen in kaart gebracht. Op dit moment worden deze kansen verder ontwikkeld in archeologisch beleid. De archeologische Verwachtings- en Beleidsadvieskaart voor de gemeenten Maarssen, Loenen, Abcoude en Breukelen laat een lage verwachting zien voor het plangebied. De kans dat archeologische sporen worden aangetroffen is gering. Daarnaast zullen bij de realisatie van de woning geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden buiten het aanbrengen van een fundering. Het aanbrengen van de fundering gebeurt op zo'n geringe diepte dat het toebrengen van schade aan mogelijke archeologische sporen niet in de verwachting ligt. Om deze reden is het uitvoeren van archeologisch vooronderzoek niet noodzakelijk.

5.6 Verkeer en parkeren

De nieuw te bouwen woning wordt ontsloten op de weg Oud Over. Parkeren vindt plaats op eigen terrein. De toename van het aantal verkeersbewegingen is beperkt en zorgt niet voor een overschrijding van de verkeerscapaciteit van de weg Oud Over. Qua ontsluiting wordt aangesloten op de bestaande aftakking. Door deze aansluiting op de bestaande aftakking zal er geen sprake zijn van een onveilige verkeerssituatie. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk gemaakt wordt, haalbaar is op het gebied van verkeer en parkeren.

5.7 Economische haalbaarheid

Bij de voorbereiding van een ontwerpbestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening 2008 (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan. Er is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro als onderdeel van afdeling 6.4 inzake de grondexploitatie. Met de vaststelling van het bestemmingsplan kan vastgesteld worden dat er geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld, aangezien het kostenverhaal ex artikel 6.12, lid 2, sub a anderszins is verzekerd. Deze verzekering blijkt uit het feit dat de begeleiding van de planologisch procedure door middel van het heffen van leges is gedekt en een anterieure overeenkomst is gesloten met de initiatiefnemer.

6 Wijze van bestemmen

6.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (digitaal en analoog), planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gehanteerd. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangegeven. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en planregels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

Het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de planregels. De planregels zijn gerelateerd aan de verbeelding, zodat verbeelding en planregels in onderlinge samenhang dienen te worden gehanteerd.

6.2 Methodiek

verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de regels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens).

Planregels

De planregels zijn opgedeeld in vier hoofdstukken met één of meer artikelen:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Dubbelbestemmingen zijn ook in dit hoofdstuk opgenomen en staan, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingen.

Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Ontheffingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels, aanlegvergunningstelsel, wijzigingsbevoegdheden en nadere eisen zijn niet opgenomen.

Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet

ten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.

- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een antidubbelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene ontheffingsregels en de uitsluiting aanvullende werking bouwverordening.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk overgangsregels en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

6.3 Artikelsgewijs bespreking

Artikel 1. Begrippen

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

Artikel 2. Wijze van meten

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

Artikel 3 t/m 4. Bestemmingsregels

De specifieke bestemmingen worden verderop in dit hoofdstuk besproken.

Artikel 5. Antidubbelregel

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

Artikel 6. Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels wordt geregeld dat bij afwijkingen van de bestaande maatvoering ten opzichte van de bouwregels de bestaande maatvoering als minimum of maximum geldt.

Artikel 7. Algemene gebruiksregels

In de gebruiksregel is aangegeven dat het niet is toegestaan om gronden en opstallen te gebruiken in strijd met de bestemming. Een aantal vormen van gebruik dat in ieder geval strijdig wordt bevonden, is opgesomd in deze regel.

Artikel 8. Algemene ontheffingsregels

Op basis van deze regeling zijn Burgemeester en Wethouders bevoegd om voor de gronden binnen het plangebied ontheffing te verlenen van de in de bestemmingen opgenomen bebouwingsregels. Het gaat hier om veranderingen van beperkte aard, zo-

als het bouwen van gebouwtjes van openbaar nut en het vergroten van de maatvoering van bouwwerken met 10 %.

Artikel 9. Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

Dit artikel geeft aan op welke stedenbouwkundige aspecten de bouwverordening uitsluitend van toepassing is.

Artikel 10. Overgangsregels

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

Artikel 11. Slotregel

In dit artikel is de benaming van het plan opgenomen.

6.4 Bestemmingen

Met dit bestemmingsplan wordt de vigerende bestemming Woondoeleinden, de bestemming Erven, de bestemming Verkeersdoeleinden en de bestemming Doeleinden van natuur, landschap en cultuurhistorie gewijzigd in de bestemmingen Wonen en Tuin.

Bestemming Wonen

De bestemming Wonen is in zijn geheel voorzien van een bouwvlak. De situering van de bestemming en het bouwvlak voor de nieuw te bouwen woning is gebaseerd op het voorlopig ontwerp en de beperkingen die voorkomen uit de zonering rond het naastgelegen aannemersbedrijf. Binnen het opgenomen bouwvlak mag niet meer dan één gebouw, een woning, worden gebouwd. De goothoogte van een woning bedraagt maximaal 3 meter, de bouwhoogte maximaal 9 meter. Omdat de volledige bestemming "Wonen" een bouwvlak heeft, is er geen bijgebouwenregeling opgenomen. Bijgebouwen zullen binnen het bouwvlak en inpandig worden gerealiseerd. Door alle bebouwing binnen het bouwblok te brengen wordt het in het provinciale beleid genoemde maximum van 600 m³ overschreden. Omdat buiten het bouwvlak er geen verdere bouwmogelijkheden zijn is de totale bouwmogelijkheid niet groter dan in soortgelijke plannen waar buiten het bouwvlak wel de mogelijkheid voor aan- en bijgebouwen is opgenomen

De regels, zoals opgenomen algemene gebruiksbepalingen, bieden de mogelijkheid tot het uitoefenen van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit. Het gaat hierbij om dienstverlenende beroepen op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied. Belangrijk is dat de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat de ruimtelijke uitwerking of uitstraling in overeenstemming met de woonfunctie.

Bestemming Tuin

De bestemming “Tuin” is toegekend aan de gronden gelegen rondom de bestemming Wonen en zijn bestemd voor tuin. De bestemming omsluit de bestemming “Wonen” volledig. Op gronden met deze bestemming zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een maximale hoogte van 3 meter en erf- of terreinafscheidingen met een maximale hoogte van 1 meter voor de voorgevel en 2 meter achter de voorgevel toegestaan. Door het ontbreken van bouwmogelijkheden voor gebouwen binnen de bestemming “Tuin” is geregeld dat het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen niet mogelijk is. Parkeren is wel binnen de bestemming “Tuin” mogelijk.

7 Procedure

7.1 Vooroverleg

In een separate bijlage zijn de vooroverlegreacties op het voorontwerp bestemmingsplan en de gemeentelijke reactie hierop opgenomen.

7.2 Zienswijzen

In deze paragraaf, of in een separate bijlage, worden te zijner tijd de zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan en de gemeentelijke reactie hierop opgenomen.