



stedenbouw +
ruimtelijke

Ruimtelijke onderbouwing

't Rond 11 Loenen

ontw

orde

stedenbouw +
ruimtelijke
ordening



ontwikkelmanagme

stedenbouw +
ordening
+ stedenbouw

't Rond 11 Loenen

Gegevens over het plan:

Plannaam:	't Rond 11 Loenen
Identificatienummer:	NL.IMRO.1904.BPtRond11LNN-ON01
Status:	Ontwerp
Datum:	18-05-2015

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:	de heer van Splunter
Betrokken gemeente:	Stichtse Vecht
Behandelend ambtenaar:	mevrouw Lutters
Projectleider Buro SRO:	de heer Yntema
Projectnummer Buro SRO:	89.07.01

Gegevens Buro SRO:

Vestiging Arnhem

Bezoekadres	Sweerts de Landasstraat 50 6814 DG te Arnhem
Telefoon	026 – 35 23 125
e-mail algemeen:	arnhem@buro-sro.nl

www.Buro-SRO.nl



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Geldend bestemmingsplan	5
1.3	Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2	Bestaande situatie	7
Hoofdstuk 3	Planbeschrijving	9
3.1	Stedenbouwkundige uitgangspunten	9
3.2	Stedenbouwkundige uitwerking	9
Hoofdstuk 4	Beleidskader en haalbaarheid	11
4.1	Algemeen	11
4.2	Bodem	11
4.3	Geluid	11
4.4	Overige haalbaarheidsaspecten	12
Hoofdstuk 5	Eindconclusie	13
Bijlage		15
Bijlage 1	Bodemonderzoek	15

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

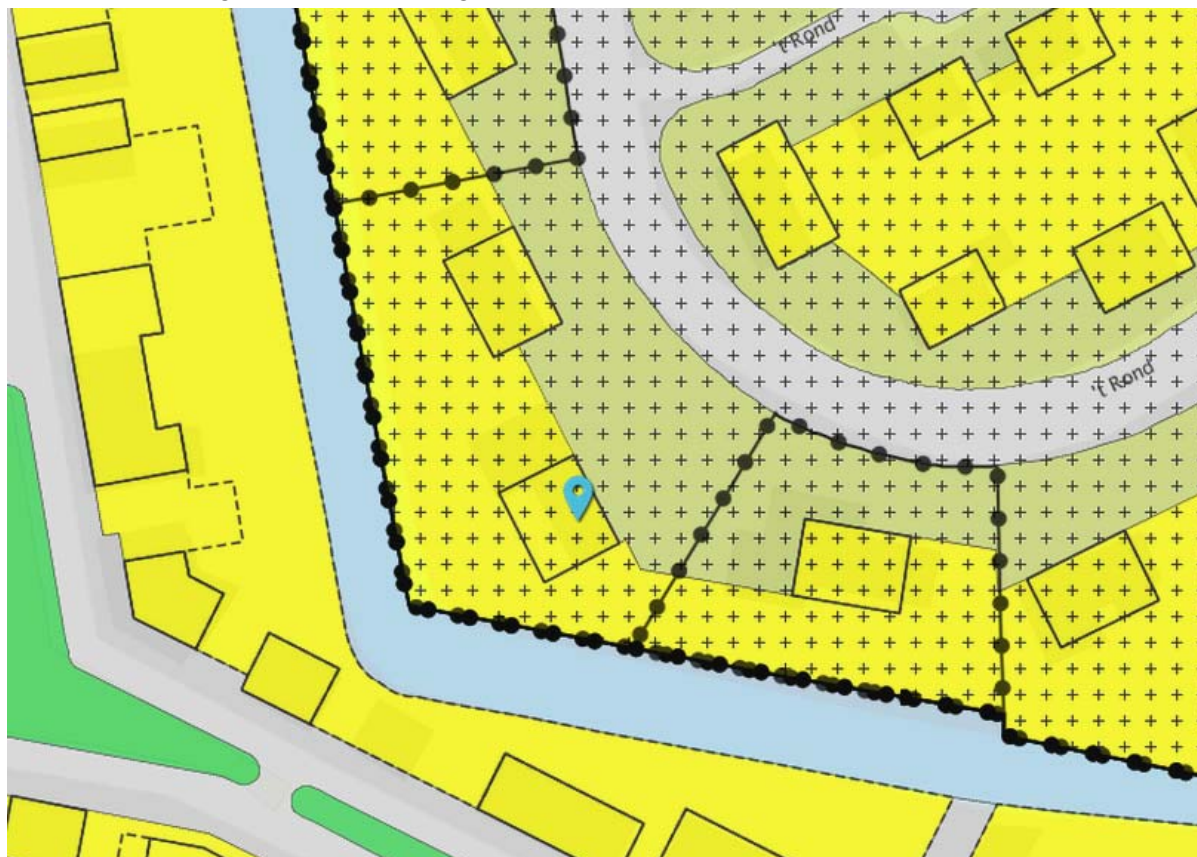
Aan 't Rond te Loenen staat momenteel een bungalow woning. Deze woning is niet optimaal gesitueerd op de kavel. Hetzelfde geldt min of meer voor de bouwkundige staat van de woning deze voldoet niet aan de wensen van de eigenaar. Hiertoe is besloten om de woning te slopen en op een andere plek op de kavel terug te bouwen. Hiertoe is een stedenbouwkundige verkenning uitgevoerd hoe de stedenbouwkundige situering verbeterd kan worden

Dit plan past echter niet binnen het huidige bestemmingsplan 'Loenen aan de Vecht' dat op 23 juni 2013 is vastgesteld. Hierdoor is een bestemmingsplan herziening nodig. Onderhavig plan wordt samen met andere recente kleinschalige ontwikkelingen meegenomen in een zogenoemd 'Veegplan'. Dit is een gezamenlijk bestemmingsplan waarbinnen dergelijke kleine correcties worden opgenomen. De afzonderlijke projecten zijn voorzien van een ruimtelijke onderbouwing, zo ook voor onderhavig plan.

Via voorliggend ruimtelijke onderbouwing wordt gemotiveerd waarom medewerking wordt verleend aan het plan en waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van het veegplan.

1.2 Geldend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan is "Loenen aan de Vecht", vastgesteld op 25 juni 2013. Het perceel heeft hierin de bestemming "Wonen" met een bouwvlak van 11x13 m. Dit wijkt af van de direct aangrenzende bouwvlakken die allen 10x14 m zijn. De maximale bouwhoogte bedraagt 3 m voor de goothoogte en 9 m voor de nokhoogte. Verdere bestemmingen zijn "Tuin-1" aan de voorzijde en een dubbelbestemming "Waarde-Archeologie 3".



Uitsnede Ruimtelijkeplannen.nl van vigerende bestemmingsplannen met in blauw het plangebied gemarkeerd

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de bestaande situatie beschreven. In hoofdstuk 3 komt het initiatief aan bod. In hoofdstuk 4 is een beknopte beschrijving van het relevante beleid opgenomen en wordt het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van de (milieu)wetgeving. In dit hoofdstuk komt ook de economische uitvoerbaarheid aan de orde. Tot slot wordt een integrale samenvattende verantwoording beschreven van het initiatief.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

De betreffende kavel ligt aan de rustige woonstraat 't Rond met vrijstaande woningen. Kenmerkend voor dit gedeelte is de gebogen ligging van de straat en de groene inbedding van de woningen. Deze woningen volgen, op nr. 9 na, niet de rooilijn van de weg, maar zijn in een verkavelingsrichting geplaatst gebaseerd op de Hoflaan en Driehovenlaan. De huizen hebben allen een lage goothoogte (circa 3m) en een nokhoogte die overwegend circa 6 m bedraagt. Recentelijk is bij enkele woningen de nokhoogte verhoogd naar circa 9 m.



Foto's bestaande situatie

Aan de achterzijde van de kavel ligt een watergang. Direct aan de overkant begint de nieuwbouwwijk Cronenburgh. Dit heeft een geheel andere uitstraling dan 't Rond, waarbij de watergang als tussenliggende grens gezien kan worden.

Kavel 't Rond 11 ligt in de hoek van de een knik in de watergang. Dit gegeven, samen met het gebogen profiel van 't Rond, levert een vijfhoekige kavel op. Destijds is bij de verkaveling gekozen voor een herhaling van het verkavelingsritme ten noorden van de woning. Opvallend is dat bij de aangrenzende woning nr. 9 wel gekozen is voor een aanpassing van het verkavelingsritme. In de tijd is de hoofdbouwmassa van nr. 11 uitgebreid waardoor een langgerekt bouwvolume is ontstaan. Aan de zuidzijde raakt de woning bijna het water. Verder staat er aan de waterkant een grote boom.



Luchtfoto huidige situatie



Stedenbouwkundige situatietekening bestaande situatie

Mede door het gekozen verkavelingsritme is er verhoudingsgewijs een zeer ruime voortuin en heel kleine achtertuin ontstaan. Bovendien ligt de wijk Cronenburgh op relatief korte afstand. Aan de voorzijde is juist heel veel ruimte aanwezig. Hierdoor en door het aanwezige groen ligt de woning enigszins verstopt en is er sprake van een onderbreking van het bebouwingsritme. Zo blijkt ook wanneer de aangrenzende voorgevelrooilijnen worden verlengd (zie afbeelding).

Samenvattend is de ruimtelijke situatie verre van optimaal. Hetzelfde geldt min of mee voor de bouwkundige situatie van de woning. Dit alles heeft geleid tot het initiatief voor herontwikkeling waarbij nu gezien kan worden hoe de stedenbouwkundige situering verbeterd kan worden.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Stedenbouwkundige uitgangspunten

Bij de nieuwe situering van de woning worden de criteria uit de welstandsnota de basis. Dit betekent dat vooral naar de omgeving is gekeken om te komen tot een goede inpassing. De volgende uitgangspunten liggen ten grondslag aan het plan:

1. Behoud groene inbedding: de afstanden tot de omliggende bouwvlakken voor hoofdbouwmassa's dienen gelijkwaardig te zijn aan de huidige situatie dan wel aan vergelijkbare situaties in de rij. Hiertoe bedraagt de afstand van de hoofdbouwmassa tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 5m.
2. Ruimte evenwichtiger verdelen: ten opzichte van de huidige situatie meer achtertuin (met behoud boom) en minder voortuin. Uitbreidingsmogelijkheden woning (aan- en uitbouwen) zo min mogelijk op slot zetten.
3. Meer bij de weg betrekken: woning dichterbij de weg halen voor continue begeleidende bebouwing. De voortuin is, gezien de gewenste groene inbedding, minimaal 10 m diep.
4. Behoud verkavelingsritme: niet de rooilijn van de weg volgen, maar het ritme zoals bepaald door Hoflaan-Driehovenlaan. Aanhaken op strooiing van woningen in het groen.
5. Afstemming bouwvlak en volume: uitgangspunt is een bouwvlak van maximaal 10x14m, zoals aangrenzend, met een maximum hoogte van respectievelijk 3m (goot) en 9 m (nok).

3.2 Stedenbouwkundige uitwerking

Op basis van de voorgaande uitgangspunten is een voorstel gemaakt voor de nieuwe positie van de woning. Voornaamste wijziging is dat het nieuwe huis dichterbij de weg komt te staan. Dit is mogelijk zonder de ruimtelijke opzet van de omgeving te verstoren. Het betekent eerder een verbetering. De keuze om het noordelijke ritme te volgen heeft immers geleid tot een enigszins geïsoleerd gelegen woning en een onderbreking van de begeleidende bebouwing. Bovendien is oostelijk van de locatie ook veel meer sprake van een strooiing van woningen zonder vast patroon. Het aanhaken hierop is prima mogelijk. Alhoewel meerdere posities mogelijk zijn binnen de aangegeven afstanden, gaat de voorkeur uit naar een positie in het verlengde van de voorgevelrooilijn van nr. 13. Daarmee ontstaat aan weerszijden van nr. 9 een duo van gelijk gepositioneerde woningen (5-7 en 11-13). De vorm van herhaling die verder in acht moet worden genomen is het verkavelingsritme gedefinieerd door de richting Hoflaan-Driehovenlaan. Dit vertaalt zich in de nokrichting.

In de hierna opgenomen afbeelding zijn de bouwvlakken uit het bestemmingsplan weergegeven en is de nieuwe ligging van het bouwvlak voor 't Rond 11 aangegeven.



Afbeelding nieuwe positie bouwvlak 't Rond 11

Hoofdstuk 4 Beleidskader en haalbaarheid

4.1 Algemeen

De onderhavige locatie maakt deel uit van het bestemmingsplan Loenen aan de Vecht, welk op 25 juni 2013 is vastgesteld. Het bouwplan leidt niet tot significante planologische veranderingen ten opzichte van de huidige situatie en het vigerend bestemmingsplan. Het betreft vervangende nieuwbouw met dezelfde functie en dezelfde bouwmogelijkheden. De verschillende aspecten van het vigerende beleid, evenals de planologische randvoorwaarden zijn reeds beschreven en onderbouwd in het bestemmingsplan Loenen aan de Vecht. Met de ontwikkeling wijzigen de conclusies met betrekking tot de beleidskaders en de toetsing aan de milieuaspecten niet. Voor een uitgebreide beschrijving van deze beleidskaders en milieuaspecten wordt dan ook verwezen naar dit bestemmingsplan.

Ten gevolge van de nieuwe positie van de bebouwing vragen de aspecten bodem en geluid nog extra aandacht. Deze aspecten zijn in de volgende paragrafen uitgelicht. De toetsing aan de overige haalbaarheidsaspecten zijn beknopt beschreven in de laatste paragraaf.

4.2 Bodem

Bij ruimtelijke plannen zoals een bestemmingsplan of een omgevingsvergunningaanvraag is het noodzakelijk na te gaan of de bodem geschikt is voor de beoogde plannen. In dit project is naar aanleiding van een ondergrondse huisbrandolietank een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is in bijlage 1 opgenomen. De grond en het grondwater op de locatie van de tank, het leidingwerk en de ontluchting bevatten geen verhoogde gehalten aan olie of vluchtige aromaten. Geconcludeerd kan worden dat de tank en het gebruik ervan geen bodemverontreiniging heeft veroorzaakt. Gezien de resultaten van het onderzoek en gezien het feit dat het in de huidige situatie al een woonbestemming heeft vormt het aspect bodem geen belemmering voor de haalbaarheid van het plan.

4.3 Geluid

De locatie ligt (na de realisatie van de Randweg) niet in de geluidszone van deze weg. Het plan hoeft daarom niet aan de Wet geluidhinder te worden getoetst. Voor onderhavige ontwikkeling is wegverkeerslawaaï van de Rijksstraatweg (N402) relevant. Het plangebied ligt binnen de 200-meter onderzoekszone van deze weg.

De Rijksstraatweg is momenteel nog de doorgaande route door de kern Loenen. Na volledige realisatie van de Randweg (afronding najaar 2014) wordt de Rijksstraatweg 30 km/u en (relatief) autoluw. De milieudienst Noord-West Utrecht heeft in het kader van het project 't Rond 9 berekeningen gemaakt van de geluidsbelasting op de gevel ter plaatse als gevolg van het aantal verkeersbewegingen. Uit deze berekeningen blijkt dat de geluidsbelasting vanwege de Rijksstraatweg ten hoogste 32 dB Lden in de toekomstige situatie 2020 bedraagt en daarmee ruimschoots onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden blijft. De geluidsbelasting vanwege de westelijke Randweg bedraagt maximaal 29 dB Lden. Ook indien de Rijksstraatweg de doorgaande route zou blijven bedraagt de geluidsbelasting maximaal 39 dB Lden en blijft dus ruimschoots onder de voorkeursgrenswaarde. De berekening is niet uitgevoerd voor het prognosejaar 2025 (10 jaar na planrealisatie) maar desondanks zal bij een toename van het verkeer (1-2% per jaar) de geluidsbelasting nog steeds ruimschoots onder de voorkeurswaarde liggen.

De overige wegen in de omgeving van het plangebied (waaronder 't Rond) zijn 30 km/h wegen. Deze wegen zijn niet onderzoeksplchtig in het kader van de Wet geluidhinder. In het kader van 'goede ruimtelijke ordening' kan verder worden gesteld dat gezien de functie van deze wegen en de afstand van de woning tot deze wegen dat de verkeersintensiteit zodanig laag is dat aan de voorkeurswaarde kan worden voldaan.

Het plan is ten aanzien van het aspect geluid uitvoerbaar.

4.4 Overige haalbaarheidsaspecten

Luchtkwaliteit: Het project draagt in 'niet-in-betekende-mate' bij aan de luchtkwaliteit, het gaat immers om vervangende nieuwbouw midden in een woonwijk. Ten aanzien van de achtergrondconcentraties voor PM10 en NO2 (Saneringstool 3.1 ministerie V&W) liggen de concentraties voor de huidige en toekomstige prognoses ruimschoots onder de grenswaarden voor bovengenoemde stoffen.

Externe veiligheid: Het plangebied ligt niet in het invloedsgebied van inrichtingen, transportassen en buisleidingen met externe risico's.

Bedrijven en milieuzonering: Er zijn geen bedrijven in de directe omgeving die invloed hebben op het project en vice versa.

Flora en Fauna: Gezien de binnenstedelijke ligging, de afstand tot beschermde gebieden en het feit dat er geen functieverandering optreedt ten opzichte van de huidige situatie, zijn negatieve effecten op beschermde gebieden niet aan de orde.

Het plan voorziet in vervangende nieuwbouw op een bestaande woonkavel. De huidige woning en tuin worden regulier/intensief gebruikt waardoor er geen beschermde soorten te verwachten zijn. Er is namelijk geen sprake van een vervallen pand of hoogopgaande, overwoekerende begroeiing waar nog wel eens beschermde soorten aanwezig kunnen zijn. Het aspect flora en fauna staat dan ook de uitvoerbaarheid van onderhavig plan niet in de weg.

Water: Onderhavig plan maakt vervangende nieuwbouw van een woning mogelijk. De totale toename aan verhard oppervlak blijft ruimschoots onder de door het hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht vastgestelde minimale ondergrens van 1000 m² aan toename verhard oppervlak, die watercompensatie vereist. Bij de uitvoering van het bouwplan zal regenwater worden afgekoppeld en afstromen naar het aan het perceel grenzende oppervlaktewater. Consequenties voor de waterhuishouding worden als gevolg van het bouwplan niet verwacht.

Archeologie: Ten aanzien van dit aspect is het archeologisch beleid van de gemeente van toepassing. Het plangebied ligt in een gebied met een middelhoge archeologische trefkans volgens de archeologische beleidskaarten van de voormalige gemeente Loenen. Op basis van dit beleid heeft in het vigerend bestemmingsplan de grond een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' gekregen. Binnen de regeling behorende bij deze dubbelbestemming is opgenomen dat bij ontwikkelingen groter dan 1000 m² en bij een ontgraving dieper dan 30 cm archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden. De ontwikkeling blijft hier ruimschoots onder. Indien bij de werkzaamheden archeologische vondsten (zogenaamde toevalsvondsten) worden aangetroffen is men conform artikel 53 van de Monumentenwet 1988 verplicht deze te melden bij het bevoegd gezag (Ministerie OCW). Om praktische redenen kan de vondstmelding worden gedaan bij de gemeente Stichtse Vecht.

Economische uitvoerbaarheid: De gemeente Stichtse Vecht heeft ten behoeve van het project met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst getekend, als bedoeld in artikel 6.24 Wet ruimtelijke ordening. Gelet op de aard van de ontwikkeling en de eigendomssituatie behoeft voor de financiële haalbaarheid van dit project niet te worden gevreesd: het project is financieel uitvoerbaar. De kosten zijn dankzij de anterieure overeenkomst anderszins verzekerd waardoor een exploitatieplan niet nodig is.

Hoofdstuk 5 Eindconclusie

Het initiatief betreft vervangende nieuwbouw van een woning aan 't Rond. Het beoogde plan sluit stedenbouwkundig goed aan op de rooilijnen en massa's in de omgeving. De functie is planologisch goed te verantwoorden gezien het feit dat de woonfunctie reeds in het huidig bestemmingsplan is opgenomen. Met betrekking tot de omgevingsaspecten is voldoende verantwoord waarom het plan haalbaar en uitvoerbaar is. Aangezien het initiatief uitgaat van vervangende nieuwbouw op het eigen terrein heeft het plan nauwelijks effect op de omgevingsaspecten. Tot slot wordt het plan economisch en maatschappelijk uitvoerbaar geacht.

Bijlage

Bijlage 1 Bodemonderzoek

Verbeelding



buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement