

Wijzigingsplan

Oud Over 20-24-30, Loenen aan de Vecht

Gemeente Stichtse Vecht

Wijzigingsplan

Oud Over 20-24-30, Loenen aan de Vecht

Gemeente Stichtse Vecht

Toelichting

Regels

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Vastgesteld:

28 oktober 2014

Projectgegevens:

TOE02-0252580-01A

REG02-0252580-01A

TEK02-0252580-01A

Identificatienummer:

NL.IMRO.1904.WPOudOver202430LNN-VG01

Inhoud

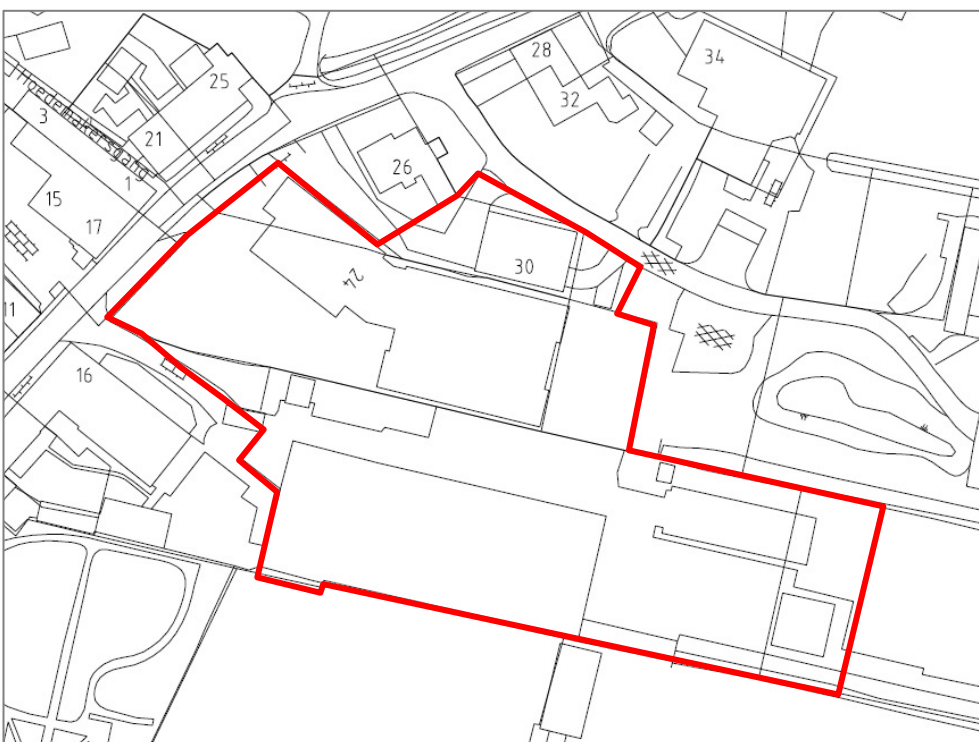
1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Bij het plan behorende stukken	2
1.4	Leeswijzer	2
2	Planbeschrijving	3
2.1	Bestemmingsplan 'Loenen aan de Vecht'	3
2.2	Huidige situatie	4
2.3	Het initiatief	7
2.4	Conclusie en toetsing aan de wijzigingsvoorwaarden	11
3	Haalbaarheid	13
3.1	Beleidskader	13
3.2	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	17
3.3	Flora en fauna	22
3.4	Economische uitvoerbaarheid	28
3.5	Conclusie en toetsing aan de wijzigingsvoorwaarden	28
4	Juridische planopzet	29
4.1	Plansystematiek	29
4.2	Opzet van de verbeelding en regels	29
4.3	De bestemmingen	29
5	Procedures	33

Separate bijlagen:

- Integraal advies Oud Over 20-24, Omgevingsdienst Regio Utrecht, 13 december 2012
- Verkennend en nader (water)bodemonderzoek, Oud Over 20-24 te Loenen aan de Vecht, Verhoeven Milieutechniek, 2 april 2013
- Verkennend en actualiserend bodemonderzoek, Oud Over 30 te Loenen aan de Vecht, Verhoeven Milieutechniek, 14 november 2013
- Quickscan flora en fauna Oud Over 20-24-30, Loenen aan de Vecht, CroonenBuro5, 25 februari 2013, aangevuld 24 juni 2014



Luchtfoto plangebied (maps.bing.com)



Begrenzing plangebied

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 25 juni 2013 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Loenen aan de Vecht' vastgesteld. In dat bestemmingsplan is voor de percelen Oud Over 20-24 en Oud Over 30 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt om de huidige (bedrijfs)bestemming te wijzigen ten behoeve van de bouw van maximaal negen woningen. Inmiddels is voor deze locatie sprake van een concreet bouwplan, dat past binnen de wijzigingsvoorwaarden die zijn opgenomen in het bestemmingsplan. In het bouwplan wordt uitgegaan van het behoud van de bestaande waardevolle bebouwing op het perceel Oud Over 20-24 en verbouwing van deze panden tot zes grondgebonden woningen. De huidige bedrijfsloods op het perceel wordt gesloopt en vervangen door één grondgebonden woning, waardoor binnen het plangebied in totaal zeven woningen worden gerealiseerd. De gronden rond en tussen de gebouwen worden heringericht, zodat ze in gebruik kunnen worden genomen als tuin en gezamenlijke toegang. De vervallen bedrijfsloods op het perceel Oud Over 30 wordt gesloopt, waarna de gronden worden ingericht als tuin bij de nieuwe woningen.

Voorliggend wijzigingsplan is opgesteld om het initiatief mogelijk te maken. In deze toelichting wordt ingegaan op de ruimtelijke en milieutechnische inpasbaarheid van het initiatief en wordt het bouwplan getoetst aan de wijzigingsvoorwaarden die zijn opgenomen in het bestemmingsplan 'Loenen aan de Vecht'. Op de verbeelding van het wijzigingsplan is de nieuwe situatie van passende bestemmingen voorzien. In de regels wordt verwezen naar de regels van het 'moederplan' (het bestemmingsplan 'Loenen aan de Vecht'), zodat de regels van dat bestemmingsplan van toepassing worden op de verbeelding van onderhavig wijzigingsplan.

1.2 Plangebied

Het plangebied van dit wijzigingsplan betreft de gronden waarvoor in het bestemmingsplan 'Loenen aan de Vecht' de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 1' is opgenomen. Die aanduiding is opgenomen op de (bedrijfs)percelen Oud Over 20-24 en Oud Over 30 en op het naastgelegen groen ingerichte perceel. Ter plaatse van deze groenvoorziening zijn geen wijzigingen voorzien, het perceel maakt dan ook geen deel uit van het plangebied.

Het plangebied grenst in het westen aan de weg Oud Over en in het oosten aan agrarische percelen en de groenvoorziening. In het noorden wordt het plangebied begrensd door het woonperceel Oud Over 26 en de toegangsweg naar de percelen Oud Over 30a, 32 en 34. In het zuiden wordt het plangebied begrensd door de woonpercelen Oud Over 10-16 en buitenplaats Bijdorp. Binnen het plangebied bevinden zich de opstallen van een (voormalig) aannemersbedrijf op het perceel Oud Over 20-24 en een in onbruik geraakte loods op het perceel Oud Over 30.

1.3 Bij het plan behorende stukken

Het wijzigingsplan 'Oud Over 20-24-30, Loenen aan de Vecht' bestaat uit drie delen: een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en regels vormen het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan. De toelichting bevat de motivatie en verantwoording van de keuzes die in het wijzigingsplan zijn gemaakt. Daarnaast zijn in de toelichting onder andere het vigerende beleid en diverse milieuaspecten beschreven.

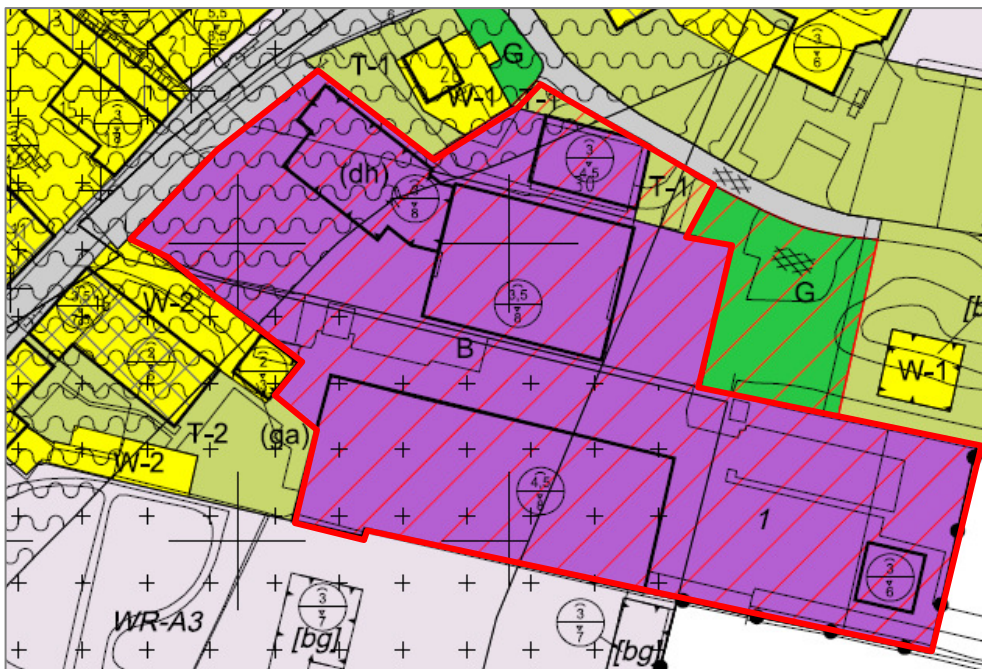
1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 van de toelichting bevat de planbeschrijving. In dat hoofdstuk wordt ingegaan op het initiatief en de wijze waarop dat in het wijzigingsplan is opgenomen. In hoofdstuk 3 wordt aandacht besteed aan de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan in relatie tot het vigerende beleid, de relevant milieuhygiënische en planologische aspecten en de economische uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de plansystematiek. Hoofdstuk 5 bevat een overzicht van de procedures.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestemmingsplan 'Loenen aan de Vecht'

In het bestemmingsplan 'Loenen aan de Vecht' is voor de percelen Oud Over 20-24 en Oud Over 30 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. In het bestemmingsplan is bepaald dat burgemeester en wethouders de bestemming van de gronden binnen het wijzigingsgebied kunnen wijzigen ten behoeve van de bouw van woningen met bijbehorende tuinen.



Uitsnede bestemmingsplan 'Loenen aan de Vecht' (in rood het plangebied)

In de wijzigingsbevoegdheid zijn de volgende voorwaarden opgenomen:

- a Op het bouwperceel Oud Over 20-24 is maximaal 1.640 m² aan bebouwing toegestaan, bestaande uit maximaal 8 grondgebonden woningen met bijbehorende bouwwerken. De woningen bestaan uit 1 bouwlaag met kap en de bijbehorende bouwwerken dienen qua afmetingen ondergeschikt te zijn aan de hoofdbebouwing (woning);
- b Op het bouwperceel Oud Over 30 is maximaal 120 m² aan bebouwing toegestaan, bestaande uit 1 grondgebonden woning en bijbehorende bouwwerken. De woning bestaat uit 1 bouwlaag met kap en de bijbehorende bouwwerken dienen qua afmetingen ondergeschikt te zijn aan de hoofdbebouwing (woning);
- c Indien in verband met een ruimtelijk betere indeling de bouwpercelen Oud Over 20-24 en Oud Over 30 tezamen worden herontwikkeld, is het toegestaan de woning voor Oud Over 30 op het perceel van Oud Over 20-24 te realiseren.

- Tevens is het dan toegestaan het perceel met de bestemming 'Groen' bij de ontwikkeling te betrekken, waarbij de onder a en b genoemde aantallen en afmetingen van kracht blijven;
- d De uiteindelijke bestemmings- en bouwvlakken dienen strak rond de bebouwing te worden gelegd en moeten worden omringd door de bestemming 'Tuin';
 - e De ontwikkeling mag geen onevenredige afbreuk doen aan de in de omgeving aanwezige functies;
 - f De ontwikkeling mag geen onevenredige afbreuk doen aan de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
 - g Er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen;
 - h Gezien de ligging binnen het beschermd dorpsgezicht mag de ontwikkeling geen afbreuk doen aan de cultuurhistorische en architectonische waarden. Hiertoe dient advies te worden ingewonnen bij een terzake deskundige.

Dit wijzigingsplan heeft betrekking op het hele wijzigingsgebied zoals opgenomen op de verbeelding van het bestemmingsplan 'Loenen aan de Vecht'. Het wijzigingsplan voorziet in de bouw van zeven grondgebonden woningen op het perceel Oud Over 20-24. De vervallen loods op het perceel Oud Over 30 wordt gesloopt, waarna dit perceel in gebruik wordt genomen als tuin.

2.2 Huidige situatie

2.2.1 Perceel Oud Over 20-24

Het perceel Oud Over 20-24 is in de huidige situatie ingericht als bedrijfsperceel. De activiteiten van het (voormalige) aannemersbedrijf Verwoerd zijn inmiddels gestaakt, zodat momenteel slechts beperkt werkzaamheden plaatsvinden op het perceel. Op het perceel Oud Over 20-24 staan vier gebouwen, die in gebruik waren ten behoeve van bedrijvigheid en detailhandel.

In het pand dat het dichtste aan de weg staat, was een winkel gevestigd. Het deels witgepleisterde pand heeft een hoogte van één bouwlaag met kap. De kap bestaat uit twee kapconstructies die dwars op de weg staan. Achter dit pand staat een bakstenen werkplaats die qua hoogte (één bouwlaag met kap) vergelijkbaar is met de winkel, maar een groter bouwvolume heeft. De winkel en de werkplaats zijn verbonden door een lager tussenlid met een platte afdekking. De goothoogte van deze panden bedraagt 3 à 3,5 meter; de bouwhoogte is maximaal 8 meter. Zuidelijk van de winkel en de werkplaats staat het voormalige koetshuis. Het koetshuis is qua bouwmassa vergelijkbaar met het winkelpand en bestaat ook uit één bouwlaag met daarop twee evenwijdige kappen. Aan de achterzijde van het voormalige koetshuis staat een bedrijfsloods van recentere datum. De loods heeft een functionele uitstraling, is bekleed met zwarte houten delen en heeft een asymmetrische kap. De goothoogte bedraagt maximaal 4,5 meter en de bouwhoogte maximaal 8 meter. Het koetshuis en de loods zijn met elkaar verbonden door een aantal plat afgedekte bouwdelen. In het oostelijk deel van het plangebied, aan de achterzijde van het bedrijfsperceel, staat een voormalige hooischuur.

De delen van het perceel waar geen bebouwing staat, zijn vrijwel volledig verhard (in een combinatie van verharding en halfverharding) en bieden ruimte aan parkeren en bedrijfsactiviteiten. Alleen aan de zijde van de Oud Over en op het oostelijk deel van het perceel zijn enkele bomen aanwezig. Het perceel grenst aan de oostzijde aan het buitengebied, dat ter plaatse bestaat uit een afwisseling van weidegronden en bospercelen. De gronden maken deel uit van het halfopen stroomruggenlandschap op de oostelijke oever van de Vecht. De kenmerkende strokenverkaveling is, mede door de aanwezigheid van watergangen tussen de agrarische percelen, nog duidelijk aanwezig.



Huidige bebouwing in het plangebied



Winkel



Werkplaats



Koetshuis



Loods

2.2.2 Perceel Oud Over 30

Op het perceel Oud Over 30 staat een in onbruik geraakte schuur, waar voorheen bedrijfsactiviteiten hebben plaatsgevonden. De schuur staat op korte afstand van de werkplaats op het perceel Oud Over 20/24 en heeft een bouwhoogte van circa 4 meter. Het pand is afgedekt met een zadeldak. Rond de schuur bevindt zich struweel met enkele bomen.

2.2.3 Bebouwingslint Oud Over

Het bebouwingslint Oud Over ligt op de oostelijke oever van de Vecht en is vanuit Loenen aan de Vecht bereikbaar via de Brugstraat. Oud Over wordt gekenmerkt door een aaneengesloten reeks buitenplaatsen met sier- en overtuinen aan de Vecht, afgewisseld met woningen en een aantal onbebouwde percelen. Langs delen van Oud Over, met name rond de kruising met de Brugstraat en in het gebied tussen de woningen Oud Over 42 en 74, wordt het straatbeeld bepaald door relatief dicht opeenstaande bebouwing, die op korte afstand van de weg staat. Andere delen zijn juist zeer groen, door de aanwezigheid van bospercelen, buitenplaatsen en het zicht op de agrarische en beboste percelen ten oosten van het bebouwingslint.

Het plangebied ligt op korte afstand van de kruising Oud Over/Brugstraat en maakt deel uit van de bebouwingsconcentratie die zich in de loop der jaren rond deze kruising heeft gevormd. In het zuiden grenst het plangebied aan het perceel van buitenplaats Bijdorp. Het (voormalige) aannemersbedrijf in het plangebied vormt zowel functioneel als qua bebouwing/verharding (het perceel is vrijwel volledig verhard) een afwijkend element in de ruimtelijke structuur langs het lint Oud Over. De afgelopen decennia heeft het lint Oud Over een gestage transformatie ondergaan, waarbij de woonfunctie in het lint steeds meer de overhand heeft gekregen. Niet-woonfuncties als (agrarische) bedrijven zijn daarbij geleidelijk uit het lint verdwenen. Herontwikkeling van de percelen Oud Over 20-24 en Oud Over 30 door het realiseren van woningen biedt mogelijkheden om het plangebied beter te laten aansluiten op de ruimtelijke en functionele karakteristieken van het bebouwingslint Oud Over. Door herontwikkeling verdwijnen (hinderveroorzakende) bedrijfsfuncties uit het lint en wordt het mogelijk om op deze locatie meer groen toe te voegen, zodat het huidige stenige beeld wordt verzacht en het plangebied zich beter voegt in de ruimtelijke structuur van de omgeving.

De dorpskern van Loenen aan de Vecht is, inclusief delen van Oud Over, aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Het zuidelijke deel van het plangebied, waar het voormalige koetshuis en de bedrijfsloods zijn gesitueerd, ligt binnen de begrenzing van het beschermd dorpsgezicht Loenen aan de Vecht. Bij ontwikkelingen binnen het beschermd dorpsgezicht is het van belang dat de cultuurhistorische waarden van het gebied als geheel niet worden aangetast. Het beleid is er niet op gericht om ontwikkelingen onmogelijk te maken, maar om deze zorgvuldig af te wegen en te toetsen op verstoring van de waardevolle karakteristieken van het gebied. De toelichting bij het aanwijzingsbesluit geeft inzicht in de te beschermen waarden. Met betrekking tot Oud Over zijn de volgende passages uit de toelichting van belang.

De dorpsbebouwing in het gebied Oud Over is beperkt gebleven tot de directe omgeving van de brug over de Vecht, in het hart van het dorp. Het karakter van Oud-Over wordt dan ook voornamelijk bepaald door buitenplaatsen, waaronder Bijdorp, Vegtlust en Bosch en Vecht, op hun rijk beboste percelen.

Bij de bepaling van de omgrenzing aan de oostelijke zijde (Oud Over) is mede uitgegaan van de aard van de bebouwing op de tot de genoemde buitenplaatsen behorende, zich over aanzienlijke afstanden naar het oosten uitstreckende, percelen.

Het is van algemeen belang, dat het dorpsbeeld van Loenen, dat uitmunt door schoonheid, zowel in de ruimtelijke verhoudingen tussen de bebouwing onderling als tussen de bebouwing en de open, dan wel beboste percelen, zoveel mogelijk behouden blijft. Vooral de omgeving van de Nederlands Hervormde kerk en het gedeelte van de Dorpsstraat ten noorden hiervan verdragen nauwelijks enige verandering, doch ook elders binnen het beschermde dorpsgezicht kan aan het historische aspect niet voorbijgegaan worden, zonder het dorpsschoon ernstig aan te tasten.

Nieuwe ontwikkelingen in Oud Over moeten zorgvuldig worden ingepast in de bestaande situatie. Daarbij is blijkens de toelichting op het aanwijzingsbesluit met name aandacht nodig voor de verhoudingen tussen de bebouwing onderling en de verhoudingen tussen de bebouwing en de groen ingerichte percelen (bos en open gronden).

2.3 Het initiatief

Het initiatief gaat uit van het behoud van de waardevolle bebouwing op het perceel Oud Over 20-24. Het winkelpand, de daarachter gelegen werkplaats en het voormalige koetshuis worden verbouwd om de realisering van maximaal zes grondgebonden woningen mogelijk te maken. Het tussenlid tussen het winkelpand en de werkplaats wordt gesloopt, zodat de bouwmassa's weer los van elkaar komen te staan. De opslagloods (een functioneel gebouw van relatief recente datum, zonder bijzondere kenmerken) wordt ook gesloopt. In plaats daarvan wordt een nieuwe, kleinere bouwmassa toegevoegd, waarin één woning wordt gerealiseerd. Daarnaast wordt de vervallen schuur op het perceel Oud Over 30 gesloopt. Op dit perceel worden geen nieuwe woningen gerealiseerd. Het perceel wordt in plaats daarvan bij de tuinen van de nieuwe woningen betrokken. Een deel van dit perceel (een strook met een breedte van circa 2,5 meter) wordt bij het perceel Oud Over 26 gevoegd, zodat de achtertuin van deze woning kan worden vergroot.

2.3.1 Bebouwing

Door de sloop van het bestaande tussenlid en de opslagloods op het perceel Oud Over 20-24 en de schuur op het perceel Oud Over 30 wordt het totale bebouwde oppervlak in het plangebied teruggebracht.

De oppervlakte van de huidige bebouwing op het perceel Oud Over 20-24 bedraagt in totaal circa 1.970 m², bestaande uit de winkel en werkplaats (inclusief tussenlid) van circa 860 m² en het koetshuis en de loods van circa 1.110 m². De schuur op het perceel Oud Over 30 heeft een oppervlakte van circa 160 m². Door sloop van het tussenlid, de loods en de schuur, en daarvoor in de plaats het realiseren van één nieuwe woning (ter plaatse van de loods) en bijgebouwen/carports voor de nieuwe woningen, bedraagt het totale bebouwde oppervlakte in de nieuwe situatie minder dan in de huidige situatie.

In het bouwplan wordt uitgegaan van een bebouwd oppervlak van circa 1.605 m²:

- winkel (interne verbouwing): circa 250 m²;
- werkplaats (interne verbouwing): circa 550 m²;
- koetshuis (interne verbouwing): circa 280 m²;
- nieuwbouw van één woning: circa 265 m²;
- nieuwbouw bergingen/bijgebouwen: in totaal circa 125 m²;
- nieuwbouw carports: in totaal circa 135 m².

Hiermee blijft de bebouwingsoppervlakte in het bouwplan onder de maximale bebouwingsoppervlakte van 1.760 m² zoals opgenomen in de wijzigingsvoorwaarden.



Bouwplan

In het bouwplan zijn zeven woningen opgenomen. Alle woningen zijn grondgebonden, waarmee wordt aangesloten op de bebouwingskarakteristiek van de woonpercelen in de omgeving. Het bouwplan gaat uit van het volgende programma:

- twee grondgebonden woningen in het winkelpand;
- drie grondgebonden woningen in de werkplaats;
- één woning in het voormalige koetshuis;
- één woning in de nieuwbouw ter plaatse van de loods.

Voor de bestaande panden gaat het initiatief uit van (inpandige) verbouwing. De goot- en bouwhoogte van deze panden wijzigt derhalve niet. Aan de west- en zuidzijde van het winkelpand kan een luifel met een maximale bouwhoogte van 3,5 meter worden toegevoegd. Voor de nieuwbouw ter plaatse van de loods wordt aangesloten bij de goot- en bouwhoogte van de bestaande bebouwing. Met een goot- en bouwhoogte van maximaal 4,5 respectievelijk 8 meter past de nieuwbouw binnen de bebouwingsstructuur van het perceel en de directe omgeving daarvan. Doordat een groot deel van de bebouwing behouden blijft en de nieuwbouw ter plaatse van de loods plaatsvindt in het verlengde van het voormalige koetshuis, blijft de bestaande bebouwingsstructuur van het plangebied intact. De bebouwing benadrukt door deze situering het verkavelingspatroon op de oeverwal van de Vecht, dat bestaat uit een bebouwingslint met daarachter een strokenverkaveling. Tussen de gebouwen blijft ruimte vrij van bebouwing, zodat het zicht op de achtergelegen agrarische percelen behouden blijft. De hooischaar op de achterzijde van het perceel blijft behouden en kan worden gebruikt als bijgebouw bij (één van) de woningen.

De situering van de hoofdgebouwen is op de verbeelding van dit wijzigingsplan strak vastgelegd. De bouwvlakken waarbinnen de woningen kunnen worden gerealiseerd, hebben een gezamenlijke oppervlakte van circa 1.345 m². De wijzigingsvoorwaarden bieden hierdoor de mogelijkheid om buiten de bouwvlakken nog een beperkte hoeveelheid bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen en overkappingen) toe te voegen. In totaal is op grond van de wijzigingsvoorwaarden in het plangebied maximaal 1.760 m² aan bebouwing toegestaan. Hierdoor resulteert nog circa 415 m² bebouwingsoppervlakte voor bijgebouwen, wat neerkomt op gemiddeld circa 60 m² per woning. Gezien de ruime situering van de woningen in het plangebied en de relatief grote percelen van de nieuwe woningen, is een dergelijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken goed inpasbaar. De bijbehorende bouwwerken moeten daarbij wel zodanig worden gesitueerd dat deze in het straatbeeld ondergeschikt blijven aan de hoofdgebouwen. Dit betekent dat het goed voorstelbaar is dat aan de achterzijde van de panden bijbehorende bouwwerken worden opgericht, maar dat bijvoorbeeld op de gronden rond de voormalige winkel - die vanaf de Oud Over direct in het zicht liggen - geen bijbehorende bouwwerken worden toegestaan. Op de verbeelding is hierop gestuurd door de bestemming 'Tuin - 2' op te nemen voor de gronden die onbebouwd dienen te blijven. Bijbehorende bouwwerken kunnen uitsluitend worden gerealiseerd op gronden met de bestemming 'Wonen - 2'. In de regels van dit wijzigingsplan is bepaald dat per woning maximaal 64 m² aan bijbehorende bouwwerken is toegestaan. Bij een aantal woningen (met name de woningen in de voormalige winkel) kan deze maximaal toegestane oppervlakte niet worden gerealiseerd, vanwege de beperkingen die voortvloeien uit de ligging en oppervlakte van de bestemming 'Wonen - 2'.

Hierdoor blijft de totale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken die op grond van dit wijzigingsplan kan worden gerealiseerd onder de 415 m².

2.3.2 Onbebouwde gronden

De gronden rond de woningen worden grotendeels ingericht als tuin. De huidige (half)verharding wordt verwijderd en maakt plaats voor een groene inrichting. De bestaande beeldbepalende bomen in het plangebied, zowel aan de zijde van de Oud Over als in het oostelijk deel van het plangebied, blijven behouden. In het gebied tussen de woningen worden daarnaast enkele bomen toegevoegd, zodat het gebied een groene uitstraling krijgt. Hiermee wordt het groene karakter van het perceel versterkt en wordt het perceel ingepast in de ruimtelijke structuur van het bebouwingslint Oud Over.

2.3.3 Ontsluiting en parkeren

De ontsluiting van het plangebied blijft in hoofdlijnen ongewijzigd ten opzichte van de huidige situatie. Centraal in het plangebied, tussen de woningen, wordt een gezamenlijke toegang/open ruimte aangelegd, die aansluit op de Oud Over en van waaraf het merendeel van de nieuwe woningen bereikbaar is. Voor twee woningen die worden gerealiseerd in de voormalige werkplaats, is voorzien in een carport die bereikbaar is vanaf de toegangsweg naar de woningen Oud Over 30a, 32 en 34, die langs de noordelijke plangrens ligt. Doordat de nieuwe woningen in de plaats komen van een aannemersbedrijf, is in verkeerskundig opzicht sprake van een betere situatie dan voorheen. Het vrachtverkeer van en naar het bedrijfsperceel, dat het perceel uitsluitend kon bereiken via de (smalle) weg Oud Over, komt ten gevolge van de herontwikkeling te vervallen en maakt plaats voor verkeer van personenauto's ten behoeve van een beperkt aantal woningen.

De gemeente Stichtse Vecht hanteert voor het bepalen van de parkeernorm van een initiatief de Beleidsnota parkeren, die onderdeel is van het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan Stichtse Vecht 2013. Afhankelijk van de ligging van een plangebied (in centrumzone, schilgebied of rest bebouwde kom) zijn in de beleidsnota voor verschillende woningtypes parkeernormen opgenomen. Het plangebied ligt in de zone 'rest bebouwde kom'. Op basis van de Beleidsnota parkeren geldt voor het initiatief een parkeernorm van 2,1 tot 2,3 parkeerplaatsen per woning.

De parkeerbehoefte van de nieuwe woningen wordt volledig opgevangen binnen het plangebied. De bestaande parkeerplaatsen aan de Oud Over, die buiten het plangebied van dit wijzigingsplan liggen, blijven ongewijzigd en zijn daarom niet in de parkeerbalkans betrokken. Binnen de plangrenzen is genoeg ruimte om voor alle woningen in voldoende parkeerplaatsen te voorzien. In het bouwplan is rekening gehouden met 9 parkeerplaatsen in het westelijk deel van het plangebied en met minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein in de daarvoor bestemde carports en opritten bij de woningen B1, B3, C en D (zie afbeelding van het bouwplan). Het totaal aantal parkeerplaatsen binnen het plangebied bedraagt derhalve 17 stuks, waarmee sprake is van ruim 2,4 parkeerplaatsen per woning. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernorm.

Daarnaast bieden de opritten van een aantal van de nieuwe woningen nog extra ruimte voor parkeren, bijvoorbeeld voor (incidenteel) bezoek. Er wordt op deze manier voorzien in ruimschoots voldoende parkeergelegenheid om volledig in de parkeerbehoefte te voorzien.

2.4 Conclusie en toetsing aan de wijzigingsvoorwaarden

Uit de voorgaande paragrafen blijkt dat er in ruimtelijk opzicht geen belemmeringen zijn voor de beoogde herontwikkeling van het perceel. De zeven grondgebonden woningen zijn goed inpasbaar in de omgeving en het initiatief leidt tot kwaliteitswinst doordat een bedrijfsp perceel uit het bebouwingslint Oud Over verdwijnt. De bestaande waardevolle gebouwen blijven behouden, een groot deel van de (half)verharding op het perceel maakt plaats voor groen en tuinen en met de inrichting van het perceel wordt aangesloten bij de karakteristieken van het bebouwingslint en het stroomruggenlandschap, met name doordat een zichtlijn richting het buitengebied behouden blijft.

De oppervlakte en hoogte van de bebouwing zijn beperkt, zodat wordt voldaan aan **lid a, b en c** van de wijzigingsvoorwaarden (maximaal 1.760 m² bebouwing, maximaal 9 grondgebonden woningen, hoogte van één bouwlaag met kap, bijbehorende bouwwerken ondergeschikt aan de hoofdbebouwing). Door de wijze van bestemmen wordt de hoofdbebouwing strak vastgelegd. De bestemming 'Wonen - 2' is alleen opgenomen voor de gronden ter plaatse van de bouwvlakken en voor de gronden waar de realisering van bijgebouwen (maximaal 64 m² per woning) ruimtelijk gezien passend is. De overige gronden zijn bestemd als 'Tuin - 2'. Hiermee wordt voldaan aan **lid d** van de wijzigingsvoorwaarden. De woonfunctie die het plangebied krijgt, past goed in de omgeving. Het initiatief doet geen afbreuk aan de in de omgeving aanwezige functies, waarmee wordt voldaan aan **lid e** van de wijzigingsvoorwaarden. De nieuwe woningen worden gerealiseerd ter plaatse van - en grotendeels in - de huidige bebouwing. De hoeveelheid bebouwing in het plangebied neemt af ten opzichte van de huidige situatie. Doordat de woningen worden gerealiseerd binnen de (contouren van de) huidige bebouwing, heeft de ontwikkeling geen nadelige gevolgen voor onder andere de bezonning en het uitzicht van de belendende percelen. De hinder die de voormalige bedrijfsfunctie veroorzaakte op de belendende percelen komt te vervallen. De ontwikkeling doet derhalve geen onevenredige afbreuk aan de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden, waarmee wordt voldaan aan **lid f** van de wijzigingsvoorwaarden.

3 Haalbaarheid

3.1 Beleidskader

Voorliggend wijzigingsplan heeft betrekking op de invulling van een wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in het bestemmingsplan 'Loenen aan de Vecht'. In dat bestemmingsplan, dat op 25 juni 2013 is vastgesteld door de gemeenteraad, is reeds een beleidsmatige afweging gemaakt waarbij een woonbestemming op deze locatie wenselijk is geacht. Het provinciaal en gemeentelijk beleid zijn in de periode na vaststelling van het bestemmingsplan 'Loenen aan de Vecht' op hoofdlijnen ongewijzigd. Geconcludeerd kan worden dat het initiatief past binnen het vigerende beleidskader. Hierna wordt voor de volledigheid aandacht besteed aan het geldende provinciale en gemeentelijke beleid.

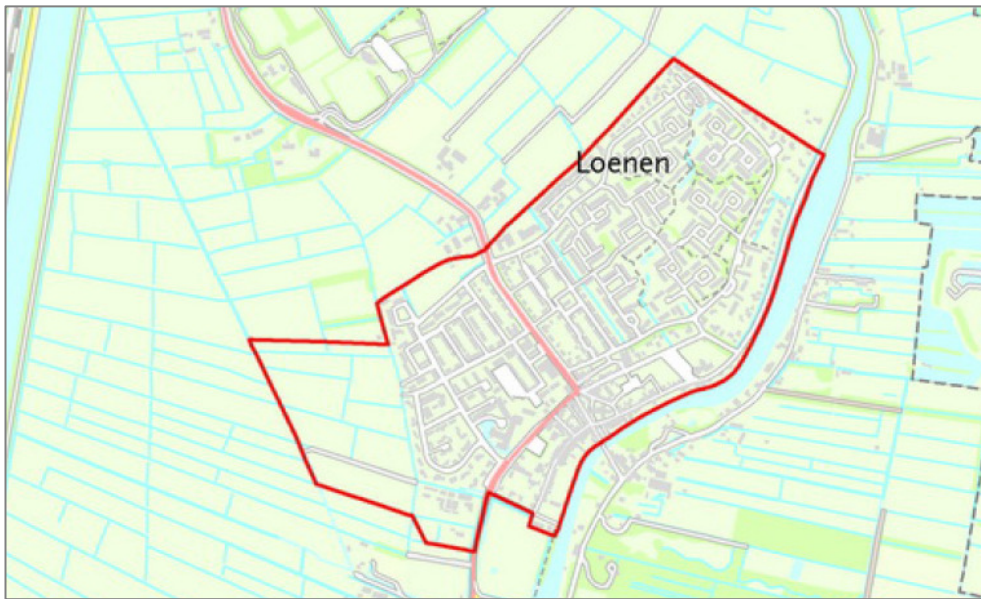
3.1.1 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is vastgelegd in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (PRS) en de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). In de PRS zijn de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid opgenomen. Er zijn onder andere algemene uitgangspunten opgenomen voor de ontwikkeling van het Westelijk Veenweidegebied en de historische buitenplaatszones langs de Vecht, waarin het plangebied ligt. In de PRV is het ruimtelijk beleid van de provincie vertaald in een concreet toetsingskader met regels waar gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden.

Het Westelijk Veenweidegebied (onderdeel van het Groene Hart) wordt gekenmerkt als overwegend open agrarisch weidegebied waarin de ontginningsgeschiedenis helder leesbaar is, met patronen en structuren die door de eeuwen heen nagenoeg ongewijzigd zijn gebleven. Grote delen van het gebied zijn daardoor cultuurhistorisch waardevol. Het gebied biedt ruimte aan natuur en rustige vormen van recreatie. De zone langs de Vecht kent van oudsher een grotere dynamiek, waarvan de cultuurhistorisch zeer waardevolle buitenplaatszones een goed voorbeeld zijn. De provincie biedt ruimte voor ontwikkeling om deze waarden in stand te houden. De zone aan weerszijden van de Vecht is op het kaartbeeld cultuurhistorie aangewezen als onderdeel van de 'CHS - historische buitenplaatsenzone'. Het beleid voor deze zone kenmerkt zich door enerzijds het veiligstellen van de aanwezige waarden en anderzijds het bieden van ruimte voor ontwikkeling. De buitenplaatszones staan onder hoge druk, zowel door ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving, als door ontwikkelingen op de buitenplaatsen zelf. Voor zover passend binnen het overige provinciale beleid wordt ruimte geboden voor ontwikkeling, gericht op het creëren van economische dragers voor het behoud van de cultuurhistorische waarden van buitenplaatsen. Daarbij is behoud van de specifieke kenmerken van de zone waarin de buitenplaats ligt het uitgangspunt.

De ontwikkelopgave voor wonen en werken moet ingevolge het provinciaal beleid voor ten minste tweederde in bestaand stedelijk gebied moeten plaatsvinden.

Hierdoor kan draagvlak worden gecreëerd voor diverse voorzieningen zoals openbaar vervoer, culturele voorzieningen, infrastructuur en detailhandel. Bovendien blijft hierdoor het landelijke gebied open. Het beleid met betrekking tot de rode contouren, dat al was opgenomen in de Structuurvisie 2005 - 2015 (het voormalige Streekplan) is overgenomen in de PRS. Om vorm te geven aan het beleid van 'beheerste groei' is het gewenst om bouw mogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied goed te benutten. Er wordt gestreefd naar compacte bebouwingskernen. Dit beleid is vertaald in het afbakenen van bebouwingskernen door zogeheten rode contouren. De rode contouren zijn getrokken rond alle kernen groter dan 5 hectare en omvatten het bestaand stedelijk gebied. Waar de contour onderbroken is, is sprake van een uitbreidingslocatie.



Rode contour rond Loenen aan de Vecht

Relatie met ontwikkeling Oud Over 20-24

De oostelijke Vechoever (het gehele gebied rond Oud Over) ligt buiten de rode contour die rond Loenen aan de Vecht is getrokken. Hierdoor is op de gronden van het plangebied het beleid voor het landelijk gebied van toepassing. Op grond van de PRV is verstedelijking in het landelijk gebied uitsluitend onder voorwaarden toegestaan. Voor verstedelijking in bestaande bebouwingsenclaves of bebouwingslinten, zoals Oud Over, gelden de volgende bepalingen:

- a verstedelijking moet resulteren in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- b bebouwing mag niet plaatsvinden buiten de bestaande bebouwingsenclaves of bebouwingslinten;
- c belangen van bestaande omringende functies worden niet onevenredig aangetast.

Het onderhavige initiatief voldoet aan de voorwaarden die de PRV stelt. Door de herontwikkeling van het bestaande bedrijfsp perceel naar een woningbouwlocatie, is sprake van ruimtelijke kwaliteitswinst. De hoeveelheid bebouwing in het plangebied wordt teruggebracht en grote delen van de huidige verharding worden omgezet in tuinen bij de woningen.

De nieuwbouw vindt plaats door inpandige verbouwing en door nieuwbouw binnen de contouren van de huidige bebouwing. Er is dus geen sprake van bebouwing buiten het bestaande bebouwingslint Oud Over. Tenslotte kan worden aangegeven dat de woonfunctie goed past in de functionele structuur van de omgeving. Omzetting van het bedrijf naar woningen past in het transformatieproces van Oud Over naar woonlint. De belangen van bestaande omringende functies worden dan ook niet aangetast. Hiermee wordt voldaan aan de bepalingen zoals opgenomen in de PRV.

Voor de locatie Oud Over 20-24 is in een eerder stadium een plan ontwikkeld dat voorzag in de bouw van een woonzorgcomplex met twaalf woningen (voorkeursmodel van de gemeenteraad). In 2010 is een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld dat voorzag in deze ontwikkeling. Het voorontwerpbestemmingsplan is destijds in vooroverleg gestuurd naar de provincie Utrecht, waarna op hoofdlijnen een instemmende reactie is ontvangen. Door de provincie is daarbij wel aangegeven dat één van de beoogde nieuwe gebouwen op bezwaren stuitte, aangezien hier sprake was van nieuwbouw op een onbebouwd perceelsgedeelte. Met de opmerkingen die de provincie destijds heeft gemaakt, is rekening gehouden in het nieuwe bouwplan, doordat de vervangende nieuwbouw nu plaatsvindt binnen de contouren van de huidige bebouwing.

Inmiddels zijn de plannen gewijzigd en is niet langer sprake van een woonzorgcomplex met twaalf woningen, maar van een plan voor de bouw van zeven grondgebonden woningen. De voorwaarden die golden voor de bouw van een woonzorgcomplex (onder andere voor wat betreft het maximum bebouwd oppervlak) zijn in het bestemmingsplan 'Loenen aan de Vecht' overgenomen als voorwaarde bij de wijzigingsbevoegdheid. Het nieuwe plan past daardoor binnen de eerder door de gemeenteraad gestelde kaders voor de bebouwing. Uit een informele reactie van de provincie Utrecht blijkt dat er geen bezwaren bestaan tegen het plan, indien dat binnen de eerder besproken kaders blijft. Geconcludeerd kan worden dat er vanwege het provinciaal beleid geen bezwaren zijn tegen de beoogde ontwikkeling.

3.1.2 Gemeentelijk beleid

Het relevante gemeentelijk beleid voor de ontwikkeling van Oud Over is opgenomen in het Landschapsontwikkelingsplan Breukelen - Loenen en het Beeldkwaliteitplan Landelijk gebied Breukelen - Loenen. Daarnaast vormt de gemeentelijke woonvisie een toetsingskader.

Het Landschapsontwikkelingsplan Breukelen - Loenen heeft betrekking op het buitengebied en is richtinggevend voor een periode van 10 tot 15 jaar. Op basis van een inventarisatie en analyse van de landschaps- en natuurwaarden zijn in het landschapsontwikkelingsplan een wensenkaart en een visiekaart opgesteld. In het Landschapsontwikkelingsplan is ontwikkeling van de Vecht als 'wateras' (ontwikkeling van natuurwaarden, ontwikkeling als robuuste natte ecologische verbindingszone, in combinatie met recreatiepaden) als doelstelling opgenomen. De Vechtoevers kunnen worden ontwikkeld en voor de gronden aan weerszijden van de Vecht is ontwikkeling van het half-open stroomruggenlandschap aangegeven.

Voor het halfopen stroomruggenlandschap is uitbreiding van de natuur- en landschapswaarden gewenst, onder andere in de vorm van nieuwe landgoederen. Doorzichten van de Vecht naar het achterland dienen daarbij behouden te blijven.

Als vervolg op het Landschapsontwikkelingsplan Breukelen - Loenen is een beeldkwaliteitplan voor het buitengebied opgesteld. Doelstelling van het beeldkwaliteitplan is om de bestaande beeldkwaliteit van het landelijke gebied te behouden en waar mogelijk te versterken. Het plan streeft daarom naar beeldkenmerken die passen bij de ontstaansgeschiedenis en karakteristieken van het buitengebied. Het landschapsontwikkelingsplan geeft een visie op de functies, de bestaande landschapskarakteristiek en de gewenste landschapsontwikkeling van de verschillende deelgebieden. Het beeldkwaliteitplan gaat in op de samenhangende beeldkwaliteit van bepaalde structuren en op het lagere schaalniveau van daarbinnen gelegen erven, bebouwing en kleinschalige landschapselementen, zoals beplantingen en water. Het beeldkwaliteitplan sluit aan op de welstandsnota maar gaat veel uitgebreider in op het buitengebied. Het plan vormt daardoor een toevoeging op de welstandsnota.

De Woonvisie 2013-2016 omvat een overkoepelende gemeentelijke visie op het gebied van woningbouw. De gemeente Stichtse Vecht streeft naar een stabiel bevolkingsaantal, door de woningvoorraad voldoende uit te breiden om het inwoneraantal op peil te houden, rekening houdend met een dalende gemiddelde woningbezetting. In de Woonvisie is gesteld dat waar mogelijk nieuwbouw in het sociale segment wordt gerealiseerd. Dat betekent dat - in tegenstelling tot de voorheen geldende woonvisie - niet langer wordt uitgegaan van een percentage van 30% van de nieuwbouw als verplichte bijdrage aan de sociale sector, maar dat per individueel geval wordt gezien wat mogelijk is. Sociale bouw staat inmiddels nog meer onder druk dan tijdens het opstellen van de voorheen geldende woonvisie, omdat het steeds moeilijker wordt om projecten te realiseren. Per project zal daarom worden bepaald of, en zo ja hoeveel, woningen in het sociale segment worden gerealiseerd. Hierbij spelen onder meer de locatie en het totale woningbouwprogramma van het initiatief een rol.

Relatie met ontwikkeling Oud Over 20-24

Het initiatief past binnen de gemeentelijke beleidskaders, waarin is aangegeven dat verdere ontwikkeling van de Vechtoevers gewenst is, met respect voor de aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten. De herbestemming van het voormalige bedrijfsperceel tot een woonfunctie past binnen de ruimtelijke en functionele structuur van Oud Over. De waardevolle bebouwing blijft behouden en met de opzet van het bouwplan wordt het historische verkavelingspatroon gerespecteerd. Het initiatief gaat hoofdzakelijk uit van inpandige verbouwing van de bestaande panden. De vervangende nieuwbouw wordt ingepast binnen het bestaande ensemble van gebouwen, waarbij aansluiting wordt gezocht bij het beeldkwaliteitplan. Het bouwplan past daarnaast binnen de uitgangspunten van de woonvisie. Toevoeging van grondgebonden woningen op deze locatie past binnen de karakteristieken van de omgeving. Het plan past dan ook binnen het gemeentelijk beleid.

3.2 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

In het kader van de wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in het bestemmingsplan 'Loenen aan de Vecht' is door de Omgevingsdienst Regio Utrecht een integraal milieuadvies¹ uitgebracht. In het milieuadvies, dat als separate bijlage is opgenomen, zijn de volgende conclusies getrokken:

- Bodem: Een groot deel van het plangebied is gelegen binnen een (vermoedelijk) ernstig geval van bodemverontreiniging. De locatie moet worden gesaneerd. Op dat deel van de locatie waar geen sanering plaats gaat vinden, dient een verkennend bodemonderzoek conform de NEN5740 te worden uitgevoerd, waarbij rekening wordt gehouden met de verdachte locaties en eerder aangetroffen verontreinigingen.
- Geluid: Het plangebied ligt aan een zeer rustige 30 km/h weg. De nieuwe woningen bevinden zich niet binnen de zones van geluidgezoneerde wegen. Toetsing aan de Wet geluidhinder is daarom niet nodig. Er zijn uit oogpunt van wegverkeerslawaaï geen belemmeringen voor de bestemmingswijziging.
- Luchtkwaliteit: De omvang van het plan is zodanig dat het 'niet in betekenende mate' invloed heeft op de luchtkwaliteit. Er zijn uit oogpunt van luchtkwaliteit geen belemmeringen voor de bestemmingswijziging.
- Externe veiligheid: In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gevestigd die vallen onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen of waarbij sprake is van een overig veiligheidsrisico. Daarnaast is in de buurt van het plangebied geen sprake van wegen, spoorwegen of vaarwegen waarover structureel en grootschalig vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Ook is geen sprake van buisleidingen waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Er zijn uit oogpunt van externe veiligheid dan ook geen belemmeringen voor de bestemmingswijziging.
- Bedrijven: Als zowel Oud Over 20-24 als Oud Over 30 een woonbestemming krijgen, is er geen belemmering vanwege bedrijven voor deze ontwikkeling.

Op basis van de resultaten van het milieuadvies kan worden geconstateerd dat voor de aspecten geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid geen nader onderzoek noodzakelijk is. Omdat voorliggend wijzigingsplan zowel voor het perceel Oud Over 20-24 als voor het perceel Oud Over 30 voorziet in een woonbestemming, is ook geen sprake (meer) van onderlinge hinder tussen de bedrijfsfuncties op deze percelen. Onderzoek naar hinderlijke bedrijvigheid is daarom ook niet noodzakelijk. In verband met de haalbaarheid van de ontwikkeling is wel aanvullend onderzoek gedaan naar de bodemkwaliteit en de mogelijk aanwezige flora en fauna. Tenslotte wordt in de volgende paragrafen aandacht besteed aan de aspecten water, archeologie en cultuurhistorie.

¹ Integraal advies Oud Over 20/24, Omgevingsdienst Regio Utrecht, 13 december 2012

3.2.1 Bodem

Bodemonderzoek Oud Over 20-24

Verhoeven Milieutechniek heeft op het perceel Oud Over 20-24 een verkennend en nader (water)bodemonderzoek² uitgevoerd. Het onderzoek, dat als separate bijlage is opgenomen, had tot doel een indicatie te krijgen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem, teneinde te bepalen of er belemmeringen zijn voor de bestemmingswijziging en de voorgenomen nieuwbouw.

Historisch onderzoek en locatiebezoek

Op basis van een historisch onderzoek en een veldbezoek dient rekening te worden gehouden met de volgende deellocaties met (voormalige)bodembedreigende activiteiten:

- I Voormalige wasplaats (oppervlakte < 10 m²);
- II Voormalige bovengrondse dieseltank (12 m³) in lekbak;
- III Voormalige bovengrondse dieseltank (6 m³) aan wand;
- IV Voormalige onttrekking van mestkelder;
- V Voormalige werktuigenberging
- VI Vloeistofdichte verharding aan de oostzijde van de werkplaats;
- VII (Asbestverdachte) puinverharding ter plaatse van de parkeerplaats;
- VIII Watergang aan de oostzijde van de locatie (aanwezige baggerspecie verdacht op bestrijdingsmiddelen als gevolg van voormalige aanwezigheid kwekerij);
- IX Overig terrein: ophooglaag ter plaatse van oostelijk deel.

Aan de noordzijde van de locatie, ter plaatse van Oud Over 26, is een grondwaterverontreiniging met metalen aanwezig. Daarnaast zijn aan de noordzijde van de werkplaats, ter plaatse van Oud Over 30, bodemverontreinigingen met minerale olie en/of vluchtige aromaten aanwezig. De bodemverontreiniging met metalen, minerale olie en/of vluchtige aromaten is perceelsoverschrijdend (geweest).

In maart 2002 is een evaluatierapport opgesteld van de uitgevoerde deelsanering. Uit de resultaten blijkt dat de deelsanering van de bodemverontreiniging met minerale olie en vluchtige aromaten op de onderzoekslocatie in voldoende mate is uitgevoerd. Voor de deelsanering is een damwandconstructie geplaatst gecombineerd voor de bouwput van de kelder. Na afloop is de damwandconstructie intact gebleven om verspreiding van de bodemverontreiniging met minerale olie en vluchtige aromaten naar de onderzoekslocatie tegen te gaan. Inmiddels is de damwandconstructie verwijderd. De verontreinigingen zijn mogelijk van invloed op de bodemkwaliteit ter plaatse van de huidige locatie.

² Verkennend en nader (water)bodemonderzoek, Oud Over 20-24 te Loenen aan de Vecht, Verhoeven Milieutechniek, 2 april 2013

Conclusies

Door middel van het uitgevoerde verkennend onderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater ter plaatse van de voormalige bovengrondse dieseltank in lekbak (II), de voormalige onttrekking van de mestkelder (IV), de voormalige werktuigenberging (V), de vloeistofdichte verharding aan de oostzijde van de werkplaats (VI) en de puinverharding ter plaatse van de parkeerplaats (VII) in voldoende mate vastgesteld. De hier aangetroffen verontreinigingen betreffen overschrijdingen van de streef- en achtergrondwaarden. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden zijn er geen vervolgstappen noodzakelijk.

Door middel van het direct uitgevoerde nader bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de overige deellocaties vastgesteld. Ter plaatse van de voormalige wasplaats (I) zijn in de boven- en ondergrond een sterke verontreinigingen met koper, lood en zink aangetroffen. Op basis van de beschikbare onderzoeksresultaten wordt de omvang van de sterke grondverontreiniging met koper, lood en zink ingeschat op circa 200 m³. Ter plaatse van het overig terrein (IX) zijn verder twee beperkte sterke grondverontreinigingsspot (enkele zware metalen en/of PAK) aanwezig. Op basis van de beschikbare onderzoeksresultaten wordt de omvang van beide sterke grondverontreinigingen ingeschat op respectievelijk 20 en 25 m³. Uit indicatieve toetsing van de analyseresultaten aan het Besluit Bodemkwaliteit is gebleken dat de licht tot matig met koper, lood en zink verontreinigde grond niet voldoet aan het beoogde gebruik van de locatie (Wonen met tuin). De verontreinigingen zijn vermoedelijk te relateren aan de aanwezige ophooglaag. Aan de noordzijde van het koetshuis is in de ondergrond, rond grondwaterniveau, een matige verontreiniging met minerale olie aangetoond. De boring is geplaatst ten behoeve van de voormalige bovengrondse dieseltank aan de wand (III). Aangezien tijdens het nader bodemonderzoek in zowel de grond als het grondwater geen verontreinigingen met minerale olie zijn aangetoond, is de omvang van de matige grondverontreiniging hiermee uitpandig in voldoende mate onderzocht. Over een eventueel onder de bebouwing aanwezige verontreiniging kan op basis van de beschikbare resultaten geen uitspraak worden gedaan. De op de perceelsgrens aan de noordzijde aanwezige grond- en grondwaterverontreiniging met minerale olie en vluchtige aromaten zijn aan de zuidzijde van de werkplaats niet aangetoond. Aangezien onder de bebouwing op een diepte van circa 3,0 m-mv een kelder aanwezig is zijn er geen humane risico's te verwachten. In de puinverharding ter plaatse van de parkeerplaats is visueel geen asbest (fractie < 16 mm) waargenomen. Analytisch (fractie < 16 mm) is een concentratie (0,8 mg/kg d.s.) beneden de restconcentratienorm aangetoond. In de puinhoudende grond ter plaatse van het overig terrein is zowel visueel (fractie > 16 mm) als analytisch (fractie < 16 mm) geen asbest aangetoond. De in de watergang aanwezige baggerspecie dient bij afvoer indicatief als bodemfunctieklassie Industrie te worden beschouwd.

Met het uitgevoerde onderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem op de locatie Oud Over 20-24 in voldoende mate vastgesteld. Rekening houdend met de grondverontreiniging met koper, lood, zink en PAK moeten maatregelen worden getroffen om de grond geschikt te maken voor wonen.

Omvang, ernst en spoedeisendheid

Om van een geval van ernstige bodemverontreiniging te spreken dient voor tenminste één stof de gemiddelde concentratie van minimaal 25 m³ grond of 100 m³ bodemvolume voor grondwater hoger te zijn dan de interventiewaarde. Op basis van de onderzoeksresultaten is ter plaatse van de voormalige wasplaats (I) en het overig terrein (IX) sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. In de boven- en ondergrond zijn sterke verontreinigingen met koper, lood, zink en/of PAK aangetoond. De verontreiniging is binnen de perceelsgrenzen in voldoende mate in beeld gebracht. Voor de grondverontreinigingen met koper, lood en zink op de onderzoekslocatie is een spoedeisendheidbepaling uitgevoerd. Aangezien het een immobiele verontreiniging betreft welke niet in contact staat met het grondwater zijn er geen actuele ecologische of verspreidingsrisico's aanwezig. Tevens zijn de gemeten gehalten niet dermate hoog dat er actuele humane risico's zijn te verwachten. Op basis hiervan behoeft de grondverontreiniging niet met spoed te worden gesaneerd. De grondverontreiniging met PAK is ondergeschikt aan de grondverontreiniging met enkele zware metalen, is immobiel en is in de ondergrond aanwezig. Op basis hiervan is de PAK verontreiniging niet meegenomen in de spoedeisendheidbepaling.

Aanbeveling

Aangezien de locatie als woonbestemming zal worden gebruikt, wordt geadviseerd de aangetroffen sterke grondverontreinigingen met koper, lood, zink en PAK te verwijderen. Tevens dient rekening te worden gehouden met de afvoer van circa 10 m³ baggerspecie, die niet voldoet aan de bodemfunctieklasse Wonen. De saneringswerkzaamheden dienen plaats te vinden conform de beoordelingsrichtlijnen SIKB 6000 'Milieukundige begeleiding van (water)bodemsanering en nazorg' en SIKB 7000 'Uitvoering van (water)bodemsaneringen en ingrepen in de waterbodem'. Voorafgaand aan de sanering dient een BUS-melding te worden overlegd aan en te worden goedgekeurd door het bevoegd gezag, de provincie Utrecht. Ten aanzien van de bodemverontreinigingen met minerale olie en vluchtige aromaten op de perceelsgrens aan de noordzijde wordt geadviseerd in overleg te treden met de Regionale Uitvoeringsdienst Utrecht, die de provinciale taken in het kader van bodemsanering uitvoert.

Bodemonderzoek Oud Over 30

Verhoeven Milieutechniek heeft op het perceel Oud Over 30 een verkennend en actualiserend bodemonderzoek³ uitgevoerd. Het onderzoek, dat als separate bijlage is opgenomen, had tot doel een indicatie te krijgen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem, teneinde te bepalen of er belemmeringen zijn voor de bestemmingswijziging en de voorgenomen nieuwbouw. In verband met de reeds bekende bodemverontreinigingen met minerale olie en vluchtige aromatische koolwaterstoffen op het perceel is tevens de doelstelling gesteld om de omvang van de sterke bodemverontreiniging te actualiseren om zodoende de ernst van de bodemverontreiniging vast te stellen.

3 Verkennend en actualiserend bodemonderzoek, Oud Over 30 te Loenen aan de Vecht, Verhoeven Milieutechniek, 14 november 2013

Hypothese

Op basis van de beschikbare (historische) gegevens voor het verkennend bodemonderzoek (inclusief asbest) is de hypothese gesteld van een verdachte locatie met betrekking tot het voorkomen van een bodemverontreiniging.

Conclusies

Door middel van het uitgevoerde verkennend en actualiserend bodemonderzoek is de huidige bodemgesteldheid ter plaatse van de onderzoekslocatie in voldoende mate vastgesteld. Door middel van het uitgevoerde verkennend onderzoek is de algemene milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie in voldoende mate vastgesteld. De aangetroffen verontreinigingen betreffen voornamelijk overschrijdingen van de streef- en achtergrondwaarden, afgezien van de aangetoonde overschrijdingen van de interventiewaarden voor minerale olie en vluchtige aromatische koolwaterstoffen.

In de bodem op het westelijk en oostelijk terreindeel zijn licht tot sterk verhoogde gehalten voor minerale olie en/of vluchtige aromatische koolwaterstoffen (BTEXN) aangetoond. Door middel van het uitgevoerde actualiserend bodemonderzoek zijn de grond- en grondwaterverontreinigingen met minerale olie en/of BTEXN horizontaal en verticaal in voldoende mate in beeld gebracht.

— Oostelijk terreindeel

De aangetoonde sterke bodemverontreiniging met minerale olie ter plaatse van de peilbuis PB111 (oostelijk terreindeel; voormalige bovengrondse opslagtank) is door middel van het actualiserend bodemonderzoek direct in voldoende mate in beeld gebracht. Op basis van de oliechromatogrammen blijkt dat de verontreiniging waarschijnlijk aan terpentine is gerelateerd.

— Westelijk terreindeel

De reeds bekende sterke bodemverontreiniging met minerale olie en BTEXN ter plaatse van het westelijk terreindeel (voormalige tanklocatie) is door middel van het actualiserend bodemonderzoek in voldoende mate in beeld gebracht. Op basis van de oliechromatogrammen blijkt dat de verontreiniging waarschijnlijk benzine betreft.

De tussenwaarde voor lood wordt ter plaatse van de peilbuis PB106 (0-0,5 m-mv) overschreden. De sterke bodemverontreiniging met BTEXN wordt alleen ter plaatse van de kern van de verontreiniging aangetoond. Aangezien de grondverontreiniging met lood en de bodemverontreiniging met BTEXN ondergeschikt/gerelateerd zijn aan de bodemverontreiniging met minerale olie zijn in dit kader geen vervolgstappen noodzakelijk en zijn de verontreinigingen met lood en BTEXN in voldoende mate in beeld gebracht. Op basis van de gegevens uit de voorgaande onderzoeken en het onderhavige onderzoek betreffen de geactualiseerde bodemverontreinigingen indicatief geen spoedeisend (urgent) geval van ernstige bodemverontreiniging. De conclusie is gebaseerd op de volgende gegevens:

- de sterke bodemverontreinigingen met minerale olie en/of vluchtige aromatische koolwaterstoffen bevinden zich in de ondergrond (vanaf 1,0 m-mv), waardoor humane risico's naar verwachting afwezig zijn;
- ecologische risico's zijn naar verwachting uit te sluiten, aangezien geen bomen of planten op het perceel dieper dan 1,0 m-mv wortelen;
- verspreidingsrisico's van de bodemverontreinigingen zijn naar verwachting afwezig, aangezien geen drijflaag op het grondwater is aangetroffen en de omvang van de sterke grondwaterverontreiniging onder de 6.000 m³ blijft.

Met het uitgevoerde onderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem op de locatie Oud Over 30 t in voldoende mate vastgesteld. Voorafgaand aan de bestemmingsplanwijziging en nieuwbouw dient rekening te worden gehouden met de vastgestelde verontreinigingssituatie.

Aanbevelingen

Aangezien de locatie als woonbestemming zal worden gebruikt, wordt geadviseerd de aangetroffen sterke bodemverontreinigingen met minerale olie en/of BTEXN te verwijderen. De saneringswerkzaamheden dienen plaats te vinden conform de beoordelingsrichtlijnen SIKB 6000 'Milieukundige begeleiding van (water)bodemsanering en nazorg' en SIKB 7000 'Uitvoering van (water)bodemsaneringen en ingrepen in de waterbodem'. Voorafgaand aan de sanering dient een BUS-melding/saneringsplan te worden overgelegd aan en te worden goedgekeurd door het bevoegd gezag, de provincie Utrecht.

Conclusie

Uit de bodemonderzoeken blijkt dat zowel op het perceel Oud Over 20-24 als op het perceel Oud Over 30 sprake is van een (niet-spoedeisende) bodemverontreiniging. Om de locatie geschikt te maken voor wonen, dienen de verontreinigingen te worden gesaneerd door deze te verwijderen. Voor de sanering kan worden volstaan met een BUS-melding. De werkzaamheden die samenhangen met de sanering van de gronden worden uitgevoerd voordat de woningen in gebruik worden genomen. In de exploitatieopzet is rekening gehouden met de kosten voor de sanering. Het bestemmingsplan is derhalve uit oogpunt van bodem- en grondwaterkwaliteit uitvoerbaar.

3.3 Flora en fauna

Door CroonenBuro5 is een verkennend onderzoek flora en fauna⁴ verricht in het plangebied. Het doel van dit onderzoek was het in beeld brengen van mogelijke strijdigheden met de Flora- en faunawet en/of de Natuurbeschermingswet 1988. Het onderzoek heeft bestaan uit een bureaustudie en een veldbezoek.

Uit het bureauonderzoek is gebleken dat het plangebied geen deel uitmaakt van de ecologische hoofdstructuur (EHS). De Vecht en haar oevers en het landgoed Bijdorp, op circa 80 meter ten zuiden van het plangebied, zijn wel aangemerkt als EHS. Er is ten gevolge van het planvoornemen geen sprake van een directe aantasting van de EHS.

⁴ Quickscan flora en fauna Oud Over 20-24-30 Loenen aan de Vecht, CroonenBuro5, 25 februari 2013, aangevuld 24 juni 2014

Daarnaast heeft de ontwikkeling geen effect op de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS-gebieden in de omgeving. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, de Oostelijke Vechtplassen, ligt op minder dan één kilometer afstand. Dit gebied is van groot belang voor vele soorten water- en moerasvogels. Vanwege de afstand, de aard en de omvang van de ontwikkeling worden geen effecten op het Natura 2000-gebied verwacht. Er is in dit geval sprake van het omzetten van een bedrijfsbestemming in een woonbestemming, in een gebied waar al veel bestaande woningen aanwezig zijn. De ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op het nabijgelegen Natura 2000-gebied. Er zijn uit oogpunt van gebiedsbescherming (EHS en Natura 2000) dan ook geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

Tijdens het veldbezoek zijn in het plangebied twee biotopen aangetroffen: 'gebouwen overige verharding' en 'struweel met enkele opgaande bomen'. Gebouwen zijn in potentie een geschikt leef- en broedgebied voor diverse vogels en vleermuizen. Voor de in de bureaustudie geconstateerde beschermde vogelsoorten bieden de aanwezige gebouwen echter geen geschikte nestplaatsen. De bebouwing is ook niet geschikt als verblijfplaats van in de omgeving voorkomende vleermuissoorten. Vleermuizen foerageren wel in de omgeving van de gebouwen. Voor de overige relevante soortgroepen vormen gebouwen geen geschikt biotoop. Het groen in en om het plangebied vormt een geschikte nestplaats voor algemeen voorkomende vogelsoorten. Nesten van de in de bureaustudie vermelde (roof)vogelsoorten zijn hier echter uit te sluiten. Alle in gebruik zijnde nesten van broedvogels zijn in Nederland beschermd. Met broedvogels kan echter eenvoudig rekening worden gehouden door in het geval van concrete broedgevallen eventuele kap- en sloopwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedperiode. De bomen in het plangebied zijn van onvoldoende omvang om geschikte holten te bevatten voor boombewonende vleermuizen. Wel kunnen vleermuizen het gebied als foerageergebied gebruiken. De struwelen en plantsoenen in het plangebied bieden geen geschikt biotoop voor de overige relevante soortgroepen. In de voedselrijke struwelen en het goed onderhouden groen van het plangebied zijn daarnaast geen zwaardere beschermde plantensoorten te verwachten.

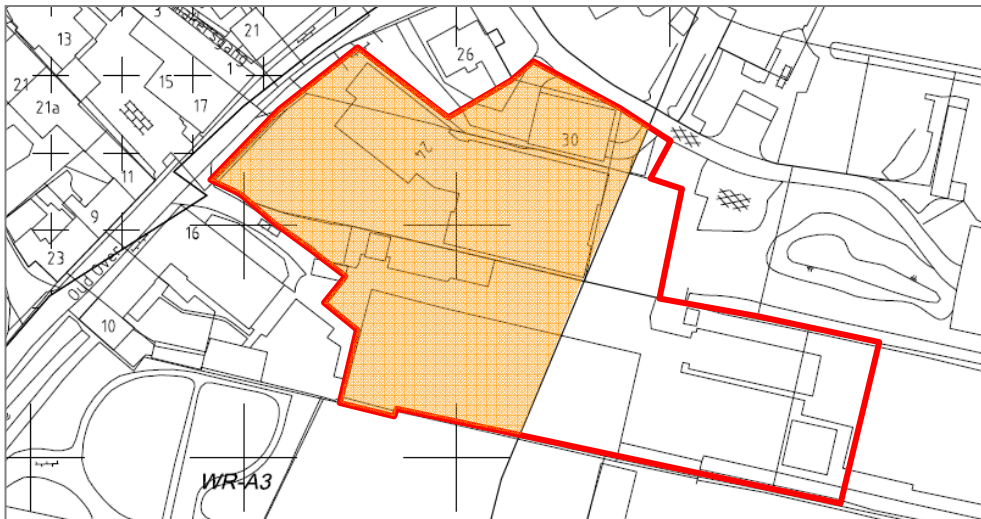
Geconcludeerd is dat in het plangebied geen nesten voorkomen van beschermde vogelsoorten en dat in het plangebied geen gebouwen of bomen voorkomen die geschikt zijn als verblijfplaats voor vleermuizen. Voor overige beschermde soorten ontbreekt een geschikte habitat. Er zijn vanwege de Flora- en faunawet daarom geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

3.3.1 Archeologie

Gemeenten dienen bij bodemingrepen van enige omvang het behoud van archeologische waarden af te wegen tegen andere belangen. Om deze belangenafweging op adequate en verantwoorde wijze te kunnen maken, heeft de voormalige gemeente Loenen aan de Vecht in 2009 een archeologische beleidskaart op laten stellen voor het grondgebied van Loenen aan de Vecht. Deze beleidskaart stelt de gemeente in staat de archeologische waarden van Loenen aan de Vecht structureel mee te nemen in het ruimtelijke planvormingsproces.

Op de archeologische beleidskaart staan archeologische waarden- en verwachtingszones aangegeven waaraan beleidsregels zijn gekoppeld. In de beleidsregels zijn afwijkingsgrenzen opgenomen voor de oppervlakte en diepte van voorgenomen ingrepen. Indien een plangebied groter is dan de gestelde oppervlakte-ondergrens en de ingreep dieper gaat dan de diepte-ondergrens dient archeologisch onderzoek conform de Archeologische MonumentenZorg-Cyclus (AMZ-cyclus) te worden uitgevoerd. De archeologische beleidskaart is op 30 oktober 2012 opnieuw vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Stichtse Vecht.

Op basis van de archeologische beleidskaart zijn in het bestemmingsplan 'Loenen aan de Vecht' dubbelbestemmingen opgenomen ter bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden. Het westelijk deel van het plangebied heeft volgens de beleidskaart een middelhoge archeologische verwachtingswaarde en is daarom bestemd als 'Waarde - Archeologie 3'. Het oostelijk deel van het plangebied heeft een lage archeologische verwachtingswaarde en heeft daarom geen dubbelbestemming gekregen.



Plangebied met in oranje de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'

Voor de gebieden met een middelhoge archeologische verwachting geldt een onderzoeksplicht (conform de AMZ-cyclus) bij bodemverstoringen en te bebouwen oppervlakten van in totaal groter dan 1.000 m² en dieper dan 0,3 m. Voor de gebieden met een lage archeologische verwachting geldt pas een onderzoeksplicht (conform de AMZ-cyclus) bij bodemverstoringen en te bebouwen oppervlakten van in totaal groter dan 10 hectare en dieper dan 0,3 m.

In de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3', die is overgenomen op de verbeelding van dit wijzigingsplan, is een bouwverbod opgenomen. In een aantal situaties geldt geen bouwverbod, waaronder:

- bebouwing met een bodemverstoring kleiner dan 1.000 m²;
- bebouwing met een bodemverstoring groter dan 1.000 m², maar waarbij de grond niet dieper dan 0,3 meter beneden het maaiveld wordt geroerd;

- vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder het peil niet wordt uitgebreid, niet wat betreft situering en niet wat betreft de diepte.

Voor gebouwen die niet onder één van de uitzonderingen vallen, kan een omgevingsvergunning worden verleend als uit archeologisch onderzoek blijkt dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn of dat de archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad. Daarnaast is in de dubbelbestemming een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen. Grondwerkzaamheden met een oppervlakte groter dan 1.000 m² en een verstoringdiepte van meer dan 0,3 meter onder maaiveld mogen niet worden verricht zonder omgevingsvergunning. Hieronder vallen ook werkzaamheden voor het verwijderen van fundamenteën, het aanleggen van ondergrondse leidingen en het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen. Een omgevingsvergunning kan uitsluitend worden verleend als uit archeologisch onderzoek blijkt dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn of dat de archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad.

Het initiatief bestaat hoofdzakelijk uit de inpandige verbouwing van bestaande gebouwen, waarbij geen bodemingrepen plaats zullen vinden. In het zuidelijk deel van het plangebied wordt de bestaande loods gesloopt om plaats te maken voor één woning. Het betreft in dit geval vervangende nieuwbouw, waarbij de oppervlakte niet wordt vergroot. Voor het realiseren van dit gebouw is een archeologisch onderzoek daarom niet noodzakelijk. Wel zullen in het plangebied bodemingrepen plaatsvinden, bijvoorbeeld in de vorm van de bouw van bijbehorende bouwwerken (aan- en bijgebouwen/carports), het verwijderen van de aanwezige (half)verharding en het aanplanten van enkele bomen. Op dit moment is nog niet duidelijk wat de oppervlakte en verstoringdiepte van de werkzaamheden zijn. Als de verstoringdiepte beperkt blijft (minder dan 0,3 meter onder maaiveld) en/of de totale oppervlakte van het geheel aan ingrepen minder is dan 1.000 m², is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Als blijkt dat de verstoring groter is dan 1.000 m² (en dieper dan 0,3 meter), moet op grond van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' een archeologisch onderzoek worden verricht.

Tot slot wordt opgemerkt dat zowel bij bodemingrepen zonder archeologische onderzoeksplicht als bij bodemingrepen waarvoor archeologisch onderzoek is uitgevoerd, bij het aantreffen van archeologische resten (of het vermoeden daarvan) de landelijke meldingsplicht conform art. 53 van de Monumentenwet 1988 geldt.

3.3.2 Water

Loenen aan de Vecht valt in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht. De waterbeheerder is verantwoordelijk voor het stedelijk 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 milieuentwikkeling.

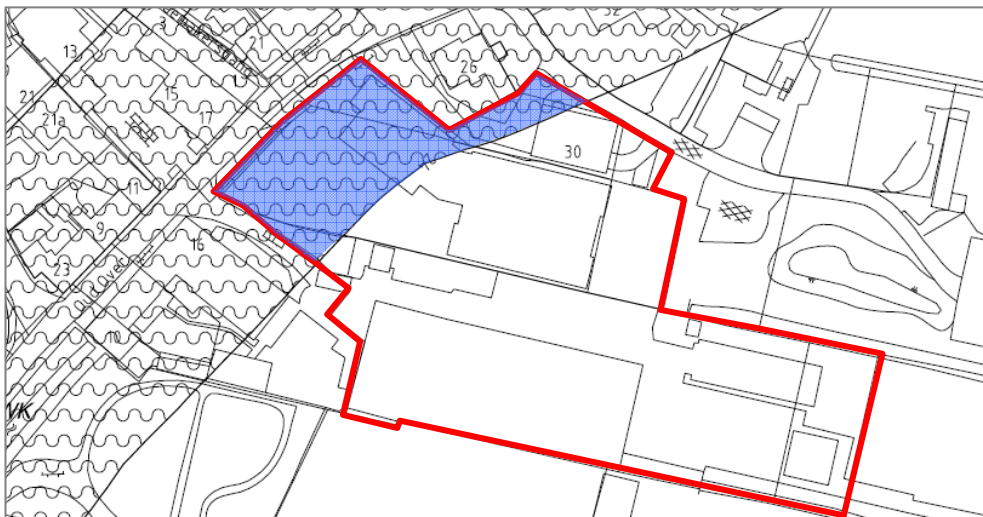
Om dit bereiken moet water gezond zijn, goed worden beheerd en onderhouden en niet worden belast met vervuilende stoffen. Het waterpeil moet in orde zijn en water moet een thuisbasis zijn voor verschillende planten en dieren. Al deze onderdelen zijn verwerkt in het Waterbeheersplan.

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 met betrekking tot het onderhoud en gebruik van wateren, oevers en waterkeringen, zowel bovengronds als in de grond. Overigens worden de uitvoerende taken van het Hoogheemraadschap uitgevoerd door Waternet.

Bij de herontwikkeling van het plangebied wordt het bebouwd/verhard oppervlak sterk teruggebracht ten opzichte van de huidige situatie. De hoeveelheid bebouwing neemt af van circa 2.130 m² tot maximaal 1.760 m² en de aanwezige (half)verharding wordt voor een groot deel vervangen door (onverharde) tuinen bij de woningen. Hierdoor ontstaan mogelijkheden om het hemelwater op het perceel te bergen, waardoor minder schoon water hoeft te worden afgevoerd naar de riolering. De herontwikkeling vindt derhalve niet alleen hydrologisch neutraal plaats, maar heeft zelfs positieve gevolgen voor de waterhuishouding. Bij de verdere uitwerking van het bouwplan wordt de wateropgave meegenomen.

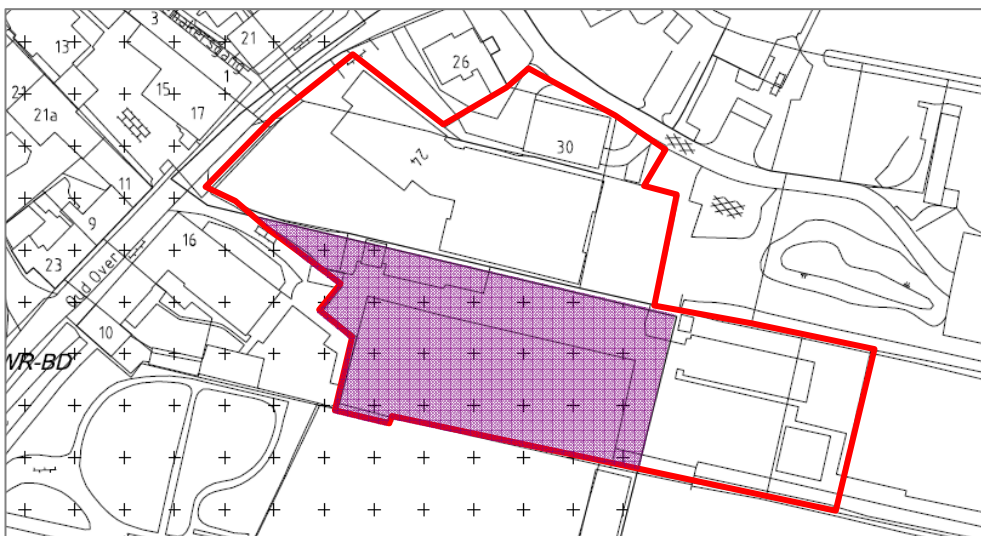


Plangebied met in blauw de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'

Het westelijk deel van het plangebied ligt in de beschermingszone van de waterkering Oud Over. Deze waterkering is, inclusief de beschermingszone, in het bestemmingsplan 'Loenen aan de Vecht' bestemd als 'Waterstaat - Waterkering'. De dubbelbestemming is overgenomen op de verbeelding van dit wijzigingsplan. Binnen deze dubbelbestemming gelden een bouwverbod (met afwijkmogelijkheid) en een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden. Op de gronden met deze dubbelbestemming is geen nieuwbouw van woningen voorzien, maar uitsluitend een in pandige verbouwing van het winkelpand. Voor werkzaamheden die op deze gronden worden uitgevoerd, is mogelijk een omgevingsvergunning benodigd. Daarnaast geldt op deze gronden de Keur van het Hoogheemraadschap, zodat voor de uitvoering van werkzaamheden moet worden getoetst aan de in de Keur opgenomen bepalingen. De ligging in de (beschermingszone van de) waterkering levert geen belemmeringen op voor de beoogde herontwikkeling.

3.3.3 Cultuurhistorie

De realisering van woningen in het plangebied vindt plaats met respect voor de cultuurhistorische waarden van de locatie. De bestaande cultuurhistorisch waardevolle panden blijven behouden, waardoor de nieuwe woningen op een logische manier worden ingepast in de bebouwingsstructuur langs de Oud Over. De loods op het perceel Oud Over 20-24 en de vervallen schuur op het perceel Oud Over 30, die geen cultuurhistorische of architectonische waarde hebben, worden gesloopt. In plaats daarvan wordt een nieuwe woning gerealiseerd ter plaatse van de loods, die qua bouwmassa (oppervlakte en hoogte) wordt ingepast tussen de bestaande bebouwing. Het gebied rond de woningen krijgt grotendeels een groene invulling, waarbij een zichtlijn naar het achtergelegen agrarische gebied vrij blijft.



Plangebied met in paars de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermde dorpsgezicht'

Het zuidelijk deel van het plangebied valt binnen de begrenzing van het beschermd dorpsgezicht Loenen aan de Vecht. In het bestemmingsplan 'Loenen aan de Vecht' is voor deze gronden de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermde dorpsgezicht' opgenomen.

Die dubbelbestemming is overgenomen op de verbeelding van voorliggend wijzigingsplan. De gronden met deze dubbelbestemming zijn mede bestemd voor de instandhouding, bescherming en het herstel van de cultuurhistorische waarden van het beschermd dorpsgezicht. De dubbelbestemming bevat aanvullende bouwregels voor gebouwen en een omgevingsvergunningenstelsel voor werken en werkzaamheden. Daarnaast is in de bestemming bepaald dat voor het slopen van gebouwen en bouwwerken een omgevingsvergunning benodigd is. Een vergunning kan alleen worden verleend als door de sloop geen schade wordt veroorzaakt aan de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden van het beschermd dorpsgezicht, als sprake is van een groot maatschappelijk belang en er geen alternatieven zijn voor de ingreep of als behoud van het te slopen bouwwerk op basis van technische en economische overwegingen redelijkerwijs niet kan worden verlangd. De gemeentelijke monumentencommissie wordt daarbij om advies gevraagd. De te slopen loods op het perceel Oud Over 20-24 staat binnen de begrenzing van het beschermd dorpsgezicht. De loods heeft geen architectonische waarde en draagt ook niet bij aan de cultuurhistorische waarde van het beschermd dorpsgezicht. Door sloop en vervangende nieuwbouw is sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Er zijn dan ook geen belemmeringen om voor de sloop van dit pand een omgevingsvergunning te verlenen.

3.4 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend wijzigingsplan voorziet in de realisering van zeven woningen op het perceel Oud Over 20-24. Zes van de woningen worden gerealiseerd in de bestaande bebouwing; ten behoeve van één woning wordt een nieuw pand gerealiseerd. Hiermee is sprake van een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Wanneer met een bestemmingsplan (of een wijzigingsplan) een bouwplan, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening, wordt mogelijk gemaakt, dient conform artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

In onderhavig geval is het kostenverhaal vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst ('anterieure overeenkomst Oud Over 20-24') tussen gemeente en initiatiefnemer. Er hoeft daarom geen exploitatieplan te worden opgesteld. De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn volledig voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente dus geen negatieve financiële gevolgen. Het wijzigingsplan is hiermee financieel uitvoerbaar.

3.5 Conclusie en toetsing aan de wijzigingsvoorwaarden

Uit de voorgaande paragrafen blijkt dat het initiatief past binnen het provinciaal en gemeentelijk beleid. Daarnaast is gebleken dat er geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen, waardoor wordt voldaan aan **lid g** van de wijzigingsvoorwaarden. Het initiatief is uit cultuurhistorisch oogpunt goed inpasbaar en doet geen afbreuk aan de karakteristieken van het beschermd dorpsgezicht. Hiermee wordt tevens voldaan aan **lid h** van de wijzigingsvoorwaarden.

4 Juridische planopzet

4.1 Plansystematiek

Het onderhavige wijzigingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de bebouwing en het gebruik van de gronden en gebouwen binnen het plangebied, waarbij de realisering van zeven grondgebonden woningen mogelijk wordt gemaakt. In de voorgaande hoofdstukken is het initiatief getoetst aan de wijzigingsvoorwaarden en is geconcludeerd dat aan alle voorwaarden is voldaan. Het wijzigingsplan sluit qua plansystematiek aan op het 'moederplan': het bestemmingsplan 'Loenen aan de Vecht'.

4.2 Opzet van de verbeelding en regels

Op de verbeelding zijn de bestemmingen 'Wonen - 2' en 'Tuin - 2' opgenomen voor de te herontwikkelen gronden op de percelen Oud Over 20-24 en Oud Over 30. De gronden die worden toegevoegd aan het woonperceel Oud Over 26 zijn - net als het deel van dit perceel dat binnen de het bestemmingsplan 'Loenen aan de Vecht' valt - bestemd als 'Wonen - 1'. Rond de nieuwe woningen zijn bouwvlakken opgenomen, waarbij op de verbeelding is aangegeven hoeveel woningen maximaal per bouwvlak mogen worden gebouwd.

De regels van het wijzigingsplan bestaan uit drie hoofdstukken:

- In hoofdstuk 1 (inleidende regels) zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor dit wijzigingsplan. Het betreft uitsluitend begrippen waarin de naam van het plan en het identificatienummer zijn opgenomen.
- In hoofdstuk 2 (algemene regels) is de toepassingsverklaring opgenomen. In dit artikel is aangegeven dat de verbeelding van het bestemmingsplan 'Loenen aan de Vecht' wordt gewijzigd zoals weergegeven op de verbeelding behorende bij het wijzigingsplan. Daarnaast is aangegeven dat de regels van het bestemmingsplan 'Loenen aan de Vecht' van toepassing zijn op het wijzigingsplan. Hierbij zijn twee aanpassingen gedaan. In plaats van maximaal 36 m² bijbehorende bouwwerken is bij de woningen in het plangebied van dit wijzigingsplan maximaal 64 m² bijbehorende bouwwerken toegestaan. Daarnaast is in de bestemming 'Tuin - 2', ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - luifel', een luifel toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 3,5 meter.
- In hoofdstuk 3 (slotregels) is aangegeven hoe de regels van het wijzigingsplan kunnen worden aangehaald.

4.3 De bestemmingen

Door de opzet van de regels wordt voor de bestemmingsregeling verwezen naar de regels van het bestemmingsplan 'Loenen aan de Vecht'.

Voorliggend wijzigingsplan kent drie bestemmingen ('Tuin - 2', 'Wonen - 1' en 'Wonen - 2') en drie dubbelbestemmingen ('Waarde - Archeologie 3', 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' en 'Waterstaat - Waterkering') Hierna wordt de inhoud van deze bestemmingen toegelicht.

Tuin - 2

Deze bestemming is opgenomen voor de tuinen van de nieuwe woningen binnen het plangebied. De gronden met deze bestemming zijn mede bestemd voor behoud, versterking, herstel en ontwikkeling van de natuur- en landschapswaarden, in samenhang met de waterhuishouding en/of de cultuurhistorische waarden van de Vecht en haar oevers. Binnen deze bestemming zijn - onder strikte voorwaarden - kleine bijbehorende bouwwerken zoals erkers en toegangsportalen aan de gevel van een hoofdgebouw, toegestaan. Het bestaande bijbehorende bouwwerk (de voormalige hooischaar in het oostelijk deel van het plangebied) is aangeduid als 'bijgebouwen'. Ten behoeve van de luifel die kan worden gerealiseerd aan de voormalige winkel is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - luifel' opgenomen. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de bouwregels nadere regelingen opgenomen.

Wonen - 1

De bestemming 'Wonen - 1' is opgenomen voor de gronden die bij het perceel Oud Over 26 worden gevoegd. Deze bestemming komt overeen met de bestemming 'Wonen - 1' die in het bestemmingsplan 'Loenen aan de Vecht' is opgenomen voor het deel van het perceel waar de woning staat. De gronden met de bestemming 'Wonen - 1' zijn bestemd voor wonen, voor aan huis verbonden beroepen en voor aan huis verbonden bedrijven in categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. In het plangebied is binnen deze bestemming geen bouwvlak opgenomen, zodat alleen bijbehorende bouwwerken bij de bestaande woning kunnen worden gebouwd. Hierbij geldt dat de gezamenlijke oppervlakte niet meer mag bedragen dan 50 m², met dien verstande dat niet meer dan 50% van de oppervlakte van het aansluitend aan de woning gelegen erf mag worden bebouwd. In de bouwregels zijn aanvullende bepalingen opgenomen, onder andere voor wat betreft de maximale goot- en bouwhoogte van aangebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken.

Wonen - 2

De bestemming 'Wonen - 2' is opgenomen voor de delen van de nieuwe woonpercelen die mogen worden bebouwd met hoofdgebouwen en/of bijbehorende bouwwerken. In de bestemmingsomschrijving is aangegeven dat de gronden binnen deze bestemming mogen worden gebruikt voor wonen, voor aan huis verbonden beroepen en voor aan huis verbonden bedrijven in categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. De bouwvlakken, waarbinnen de hoofdgebouwen (woningen) zijn toegestaan, zijn strak rond de bestaande en nieuwe bebouwing gelegd. Per bouwvlak is aangegeven hoeveel woningen maximaal zijn toegestaan.

Naast de regeling voor hoofdgebouwen (dat zijn de woningen), die binnen het bouwvlak moeten worden gebouwd, is een regeling voor erfbouw (bijbehorende bouwwerken) opgenomen voor het achter- en zijerf. Dit gebied ligt achter de woningen en in sommige gevallen aan de zijkant van de woning. Op het zij- en achtererf (bij de woning) is daardoor ook het één en ander aan bebouwing mogelijk. Hierbij geldt dat de gezamenlijke oppervlakte niet meer mag bedragen dan 64 m² met dien verstande dat niet meer dan 50% van de oppervlakte van het aansluitend aan de woning gelegen erf mag worden bebouwd. In de bouwregels zijn aanvullende bepalingen opgenomen, onder andere voor wat betreft de maximale goot- en bouwhoogte van aangebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken.

Binnen de bestemming 'Wonen - 2' zijn aan huis verbonden beroepen en bedrijfsmatige activiteiten aan huis onder voorwaarden toegestaan. Ten behoeve van aan huis verbonden beroepen en bedrijfsmatige activiteiten aan huis zijn gebruiksregels opgenomen. Zo is onder andere vastgelegd dat het vloeroppervlak in gebruik voor aan huis verbonden beroepen en/of bedrijfsmatige activiteiten aan huis niet meer dan 33% mag bedragen van het gezamenlijke vloeroppervlak met een maximum van 50 m². Het gebruik mag geen grote verkeersaantrekkende werking hebben en onevenredig nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer, waaronder parkeren en het beroep of de activiteit dient door de bewoner(s) zelf te worden uitgeoefend.

Waarde – Archeologie 3 (dubbelbestemming)

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

Waarde – Beschermd dorpsgezicht (dubbelbestemming)

De dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' is opgenomen voor de gronden die binnen de begrenzing van het beschermd dorpsgezicht liggen (het zuidelijk deel van het plangebied). In de dubbelbestemming is een aantal regels opgenomen ter bescherming van de karakteristieken van het beschermd dorpsgezicht. Er is onder meer bepaald dat vorm en nokinrichting van daken in overeenstemming dient te zijn met de vorm en nokinrichting van daken zoals opgenomen op de kappenkaarten die als bijlage bij de regels zijn opgenomen. Daarnaast moet de situering van de voorgevel van hoofdgebouwen in overeenstemming zijn met de bestaande situering van de voorgevel. Er is voorzien in een mogelijkheid om af te kunnen wijken van deze bouwregels, waarbij advies dient te worden ingewonnen bij de gemeentelijke monumentencommissie.

In een omgevingsvergunningstelsel zijn diverse werken en werkzaamheden gekoppeld aan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, zoals het aanleggen van verhardingen.

Eveneens is een omgevingsvergunningenstelsel voor het slopen opgenomen, ter bescherming van de waardevolle panden in het beschermd dorpsgezicht.

Waterstaat – Waterkering (dubbelbestemming)

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

5 Procedures

Het ontwerpwijzigingsplan 'Oud Over 20-24-30, Loenen aan de Vecht' is overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de provincie Utrecht en het waterschap. De provincie heeft geen opmerkingen en het waterschap heeft niet gereageerd binnen de gestelde termijn.

Het ontwerpwijzigingsplan 'Oud Over 20-24-30, Loenen aan de Vecht' heeft overeenkomstig artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening van 8 augustus 2014 tot en met 18 september 2014 ter visie gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het wijzigingsplan. Het bestemmingsplan 'Oud Over 20-24-30, Loenen aan de Vecht' is op 28 oktober 2014 vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders.