

Bestemmingsplan

Loenen aan de Vecht

Gemeente Stichtse Vecht



Bestemmingsplan

Loenen aan de Vecht

Gemeente Stichtse Vecht

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlagen

Verbeelding

Schaal 1:1 000

Datum:

juni 2013

Vastgesteld:

25 juni 2013

Projectgegevens:

TOE04-1013080057-01B

REG04-1013080057-01B

TEK04-1013080057-01B

SVB02-1013080057-01A

Identificatienummer:

NL.IMRO.1904.BPLoenenadVechtLNN-VG01

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	2
1.4	Bij het plan behorende stukken	3
1.5	Leeswijzer	3
2	Beleidskader	5
2.1	Nationaal beleid	5
2.2	Provinciaal beleid	7
2.3	Regionaal beleid	13
2.4	Gemeentelijk beleid	15
3	Planbeschrijving	21
3.1	Ruimtelijke en functionele structuur	21
3.2	Wijze van bestemmen	27
3.3	Ontwikkelingen	41
4	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	45
4.1	Bodem	45
4.2	Geluid	47
4.3	Luchtkwaliteit	48
4.4	Externe veiligheid	49
4.5	Kabels en leidingen	52
4.6	Bedrijven en milieuzonering	52
4.7	Flora en fauna	53
4.8	Duurzaamheid	54
4.9	Water	55
4.10	Milieutoets Ontwikkelingslocaties	57
5	Juridische planopzet	61
5.1	Plansystematiek	61
5.2	Opzet van de regels	61
5.3	De bestemmingen	62
6	Economische uitvoerbaarheid	71
7	Procedures	73
7.1	Inspraak en vooroverleg	73
7.2	Vaststelling	73

Bijlagen

- Bijlage 1: Rijksmonumenten
- Bijlage 2: Karakteristieke panden
- Bijlage 3: Integraal milieuadvies
- Bijlage 4: Integrale milieuadviezen ontwikkelingslocaties
- Bijlage 5: Nota inspraak en overleg
- Bijlage 6: Reactienota zienswijzen
- Bijlage 7: Ruimtelijke onderbouwing Oud Over 20-24

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De gemeente Stichtse Vecht is een traject gestart om, mede in het licht van de actualiseringsplicht die is opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening, de bestemmingsplannen voor alle kernen binnen de gemeente te actualiseren en te digitaliseren. De vigerende plannen zijn in veel gevallen verouderd en voldoen niet aan de vereisten van deze tijd. Ook voor Loenen aan de Vecht vigeert een aantal verouderde bestemmingsplannen, waardoor herziening van het juridisch-planologisch regime wenselijk is.

Voorliggend bestemmingsplan vervangt de vigerende bestemmingsplannen en heeft tot doel een eenduidige en uniforme juridische regeling te bieden voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied. Het bestemmingsplan is hoofdzakelijk conserverend van aard en legt de bestaande situatie vast. De (cultuurhistorisch) waardevolle elementen binnen het plangebied, waaronder het beschermd dorpsgezicht, zijn in het bestemmingsplan van een passende, op bescherming gerichte regeling voorzien. Ontwikkelingen waarvoor reeds een planologische procedure is doorlopen, zijn als 'bestaande situatie' in het bestemmingsplan opgenomen. Nieuwe groot-schalige ontwikkelingen zijn niet mogelijk gemaakt. Wel is een aantal kleinschalige ontwikkelingen opgenomen via een wijzigingsbevoegdheid. Daarnaast biedt het bestemmingsplan voldoende flexibiliteit voor ondergeschikte aanpassingen, bijvoorbeeld door vervanging of uitbreiding van de bebouwing of het (in beperkte mate) veranderen van het gebruik van de gronden.

Voorafgaand aan het opstellen van het bestemmingsplan is een nota van uitgangspunten opgesteld. In de nota zijn de belangrijkste uitgangspunten voor het bestemmingsplan benoemd. De uitgangspunten zijn gebaseerd op een veldinventarisatie, het vigerende nationale, provinciale en gemeentelijke beleid en de vigerende bestemmingsplannen. De nota van uitgangspunten is op 19 juni 2012 vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders en vormt de basis voor voorliggend bestemmingsplan.

1.2 Plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan 'Loenen aan de Vecht' omvat de volledige kern Loenen aan de Vecht, inclusief een gedeelte van het bebouwingslint Oud Over aan de oostzijde van de Vecht. Het bestemmingsplan heeft daardoor zowel betrekking op de historische kern van Loenen als op de planmatige woongebieden die ten noordwesten van het dorpshart liggen.

De plangrens van het bestemmingsplan sluit grotendeels aan op de plangrens van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied'. Alleen in het zuidelijk en oostelijk deel van het dorp zijn gedeelten van het plangebied van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied' in het bestemmingsplan 'Loenen aan de Vecht' opgenomen.

Hierdoor ligt het beschermd dorpsgezicht in zijn geheel binnen de grenzen van het bestemmingsplan 'Loenen aan de Vecht'. De nieuwbouwwijk Cronenburgh, in het zuidwestelijk deel van Loenen, maakt geen deel uit van het plangebied. Voor dit gebied vi-geert een recent vastgesteld bestemmingsplan (26 oktober 2010), dat een ontwikke-lingsgericht karakter heeft. Actualisering van het juridisch-planologisch regime voor dit gebied is niet nodig.



Begrenzing plangebied

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied vigeren diverse bestemmingsplannen. Er is sprake van verschil-lende planvormen en van verouderde regelingen, die in een aantal gevallen niet meer aansluiten bij de feitelijke situatie. Daarnaast zijn in de loop der jaren diverse ontwikke-lingen mogelijk gemaakt door middel van vrijstelling of ontheffing. Het bestemmings-plan 'Loenen aan de Vecht' vervangt de vigerende bestemmingsplannen en de ver-leende vrijstellingen, waardoor weer sprake is van een eenduidige juridisch-planologische regeling voor het hele plangebied.

In de volgende tabel zijn de vigerende bestemmingsplannen opgenomen. Een aantal van deze plannen is uitgewerkt in één of meer uitwerkingsplannen of is gewijzigd door middel van een wijzigingsplan.

Bestemmingsplan	Vaststelling	Goedkeuring
Uitbreidingsplan in hoofdzaak	28 december 1948	19 december 1949
Rijzicht	28 januari 1960	21 maart 1960
Driehoven (later deels gewijzigd)	26 maart 1964	18 augustus 1965
Hoefijzer (diverse uitwerkingen* en wijzigingen)	3 augustus 1971	23 juni 1972
Kom Loenen aan de Vecht	31 mei 2000	9 januari 2001
Landelijk Gebied	1 juli 2003	17 februari 2004
't Rond 9	1 maart 2011	
't Rond 15	14 september 2010	
Oud Over 30	26 oktober 2010	
Cronenburgh**	26 oktober 2010	
Woonschepen	27 november 2012	

* Het bestemmingsplan Hoefijzer is in de periode tussen 1971 en 1991 uitgewerkt in verschillende uitwerkingsplannen, waaronder Buitenrand, Hunthum, Middenhoek en Westerklip

** Het bestemmingsplan Cronenburgh wordt slechts voor een zeer klein deel (ter hoogte van de inrit van het perceel Rijksstraatweg 95) herzien. De nieuwbouwwijk Cronenburgh is niet opgenomen in het plan-gebied van voorliggend bestemmingsplan.

Het in 2000 vastgestelde bestemmingsplan 'Kom Loenen aan de Vecht' heeft betrekking op de gronden die deel uitmaken van het beschermd dorpsgezicht. Het bestemmingsplan bevat op bescherming van de cultuurhistorische waarden gerichte regelingen en kent een gedetailleerde systematiek. De vigerende bestemmingsplannen voor de woongebieden zijn over het algemeen minder gedetailleerd.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan '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 bestemmingsplan. De toelichting bevat een motivatie en verantwoording van de keuzes die in het bestemmingsplan zijn gemaakt. Daarnaast zijn in de toelichting onder andere het vigerende beleid en diverse milieuaspecten beschreven.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van de toelichting wordt ingegaan op het relevante nationale, provinciale, regionale en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving gegeven van de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied en wordt aangegeven welke uitgangspunten zijn gehanteerd bij het opstellen van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 4 worden de milieuhygiënische en planologische aspecten uiteengezet. De plansystematiek en de verschillende bestemmingen van het plan worden toegelicht in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de financiële uitvoerbaarheid en hoofdstuk 7 bevat een overzicht van de doorlopen procedures.

2 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van het relevante nationale, provinciale, regionale en gemeentelijke beleid. Na iedere paragraaf wordt kort ingegaan op de betekenis van het beleid voor het bestemmingsplan 'Loenen aan de Vecht'.

2.1 Nationaal beleid

2.1.1 Nota Belvedere en Modernisering Monumentenzorg

In 1999 is de Nota Belvedere verschenen. De Nota Belvedere geeft een visie op de wijze waarop in de toekomstige ruimtelijke inrichting met cultuurhistorische kwaliteiten kan worden omgegaan. Het behoud en de benutting van het cultureel erfgoed voegt kwaliteit toe en is één van de basisprincipes van ruimtelijke inrichting. Hierbij staat een ontwikkelingsgerichte benadering ('behoud door ontwikkeling') centraal. In de Nota Belvedere is aangegeven dat cultuurhistorie een belangrijke drager is voor ruimtelijke ontwikkelingen en als inspiratiebron kan worden gebruikt. Het rijk wil bewerkstelligen dat aanwezige cultuurhistorische waarden bewust, vroegtijdig en volwaardig worden meegenomen in de ruimtelijke planvorming. Onder de noemer 'modernisering monumentenzorg' (MoMo) is de laatste jaren op rijksniveau een verschuiving ingezet van een objectgerichte bescherming naar een gebiedsgerichte bescherming van cultuurhistorische waarden. Bestemmingsplannen spelen hierbij een belangrijke rol en kunnen bepalingen bevatten voor de bescherming van cultuurhistorische waarden. Per 1 januari 2012 is in het Besluit ruimtelijke ordening vastgelegd dat in de toelichting van bestemmingsplannen moet worden beschreven hoe met de aanwezige cultuurhistorische waarden en de bescherming daarvan wordt omgegaan.

Uitgangspunt van de Nota Belvedere is dat op elke locatie in Nederland cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Het ruimtelijk beleid voor de cultuurhistorie heeft daarom in principe betrekking op heel Nederland. De gebieden waar sprake is van een dusdanige cumulatie van cultuurhistorische waarden dat zij specifieke beleidsmatige aandacht verdienen, zijn aangemerkt als Belvederegebied. In totaal zijn 70 gebieden en 105 steden aangemerkt als Belvederegebied, waarbij zeldzaamheid, gaafheid en representativiteit selectiecriteria waren. Loenen aan de Vecht ligt in de Belvederegebieden 'Vecht- en plassengebied' en 'Nieuwe Hollandse Waterlinie'. Het gebied is aangewezen vanwege het complex van landschapstypen, te weten:

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

Op de oeverwallen en stroomruggen langs de Vecht tonen veel zichtbare monumenten sporen van vroegere bewoning. Oude landgoederen en buitenplaatsen met grote parkbossen, tuinen en soms ook zogenaamde overtuinen. De overtuinen zijn voor de historische kern van Loenen aan de Vecht zeer kenmerkend. Na de eerste ontginningen won men turf, waardoor grote plassen en smalle ontginningsassen ontstonden.

Het uitgestrekte veenweidegebied heeft daardoor kenmerkende smalle en langgerechte verkavelingen die haaks op de Vecht staan. De Hollandse Waterlinie is ontworpen in samenhang met het landschap. Naast de fysieke aanwezigheid van historische vestigingsstructuren, forten en dijken zijn ook inundatiegebieden en schootsvelden, kenmerkend door eenheid en openheid, nog herkenbaar in het omliggende landschap van Loenen aan de Vecht. Ten zuiden van het dorp ligt Fort Nieuwersluis, ten oosten van Loenen ligt Fort Spion. Beide forten zijn tastbare restanten van de verdedigingslinie.

Betekenis voor het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Loenen aan de Vecht' heeft een conserverend karakter en maakt geen (grootschalige) nieuwe ontwikkelingen mogelijk. In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen ter bescherming van de cultuurhistorisch waardevolle elementen in Loenen aan de Vecht, zowel binnen als buiten de grenzen van het beschermd dorpsgezicht. Hiermee wordt voldaan aan het nieuwe rijksbeleid, dat ervan uitgaat dat cultuurhistorische waarden een volwaardige plek krijgen binnen de ruimtelijke ordening. Hoewel geen (grootschalige) nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, biedt het bestemmingsplan wel de mogelijkheid om monumentale en karakteristieke panden te herontwikkelen, bijvoorbeeld door de vestiging van een bed & breakfast of galerie of door het pand te splitsen in meerdere woningen. Hierdoor wordt leegstand van karakteristieke bebouwing voorkomen, wat past binnen het uitgangspunt 'behoud door ontwikkeling'.

2.1.2 Linieperspectief Panorama Krayenhoff

Als vervolg op de Nota Belvedere is het principe 'behoud door ontwikkeling' in het linieperspectief Panorama Krayenhoff uitgewerkt voor het nationale project Nieuwe Hollandse Waterlinie. Het Linieperspectief is in december 2003 door het kabinet vastgesteld en in de vijf betrokken Colleges van Gedeputeerde Staten met instemming behandeld waardoor het Linieperspectief geldt als leidraad voor de ontwikkeling van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Het Linieperspectief zet in op twee strategieën voor de verwezenlijking, namelijk planologische doorwerking en actieve ontwikkeling. De planologische doorwerking bestaat uit bescherming van de waterlinie via de Monumentenwet en via de Wet ruimtelijke ordening in bestemmingsplannen. Voor de actieve ontwikkeling dienen uitvoeringsplannen per deelgebied (enveloppe) te worden ontwikkeld.

In het Panorama Krayenhoff zijn de ambities voor 2020 geformuleerd. De ambities staan in het teken van het algemene motto 'behoud door ontwikkeling'. De waterlinie heeft haar defensieve betekenis verloren, maar heeft nog wel betekenis als het gaat om de functie van het landschap als collectief geheugen, met de ontwikkeling van het westen van het land tot samenhangende deltametropool en als het gaat om een nieuwe benadering van waterbeheer. Gestreefd wordt daarom naar de ontwikkeling van:

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

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

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

Binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Loenen aan de Vecht' speelt onder andere het project Groene Ruggengraat. De opgave bestaat uit het benutten van mogelijkheden om de kwaliteiten van de Waterlinie te combineren met de aanleg van een robuuste ecologische verbinding door de streek. De Vecht speelt hierin als ecologische verbinding een belangrijke rol.

Uitvoeringsproject Vechtstreek-Zuid

De ambities uit het Linieperspectief zijn per deelgebied uitgewerkt in gebiedsenveloppen met bijbehorende uitvoeringsprojecten. Loenen aan de Vecht valt in het deelgebied Vechtstreek-Zuid. In de gebiedsenvelop zijn ontwikkelingen opgenomen die voort moeten bouwen op de kenmerken die het gebied typeren. Door middel van de geformuleerde ambities voor het gebied kunnen projecten worden ontwikkeld die de waarden van het gebied versterken. De ambities zijn breder dan de opgave uit het Panorama Krayenhoff. De ambities zijn onder andere:

- landschappelijke en recreatieve articulatie van de hoofdverdedigingslijn;
- het ontwikkelen van de forten als recreatieve en ecologische pleisterplaatsen;
- het realiseren van een ecologische en recreatieve verbinding langs de Vecht;
- het uitwerken van een verdichtingsopgave tussen Vecht en Amsterdam-Rijnkanaal;

Voor het plangebied is alleen het realiseren van een ecologische en recreatieve verbinding langs de Vecht van belang.

Betekenis voor het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan 'Loenen aan de Vecht' is de planologische doorwerking van het Linieperspectief vertaald door het opnemen van beschermende regelingen voor de aanwezige cultuurhistorisch waardevolle elementen. De Vecht is daarnaast aangeduid als 'ecologische verbindingszone'. Bescherming vindt plaats door middel van een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 - 2028

Op 4 februari 2013 hebben Provinciale Staten de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 - 2028 (PRS) vastgesteld. In de PRS beschrijft de provincie Utrecht haar ruimtelijk beleid voor de periode tot 2028.

Daarbij is aangegeven welke doelstellingen van provinciaal belang worden geacht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort en hoe de provincie dit beleid gaat uitvoeren. Het beleid wordt onder meer tot uitvoer gebracht via de Provinciale Ruimtelijke Verordening, die ook op 4 februari 2013 is vastgesteld (zie paragraaf 2.2.2).

In de PRS is de ambitie opgenomen om te zorgen voor een blijvend aantrekkelijke provincie; een provincie met een kwalitatief hoogwaardige fysieke leefomgeving, waarin het ook in de toekomst plezierig wonen, werken en recreëren is. De provincie heeft een goede uitgangspositie voor een aantrekkelijke toekomst. De volgende drie onderdelen zijn vooral bepalend voor het succes van de provincie:

- Utrecht ligt centraal: vanwege de centrale ligging is de provincie een aantrekkelijke vestigingsplaats voor wonen en werken;
- Utrecht heeft aantrekkelijke steden en landschappen: de rijke schakering van woonwerk en natuurgebieden op korte afstand van elkaar zorgt voor een aantrekkelijke schaal van de leefomgeving;
- Utrecht is sterk in kennis en cultuur: inwoners hebben een relatief hoog opleidingsniveau en er zijn kansen voor een bloeiende kenniseconomie.

De provincie wil de kracht van de regio verder ontwikkelen. Utrecht kan alleen een sterke regio blijven als het aantrekkelijk is en blijft om in de provincie te wonen, werken en recreëren. Het beleid is erop gericht deze aantrekkelijkheid verder te ontwikkelen. In het ruimtelijk beleid worden drie pijlers onderscheiden die gezamenlijk staan voor een integrale aanpak:

- een duurzame leefomgeving;
- vitale dorpen en steden;
- landelijk gebied met kwaliteit.

Deze pijlers leiden tot de twee belangrijkste beleidsopgaven binnen de planperiode:

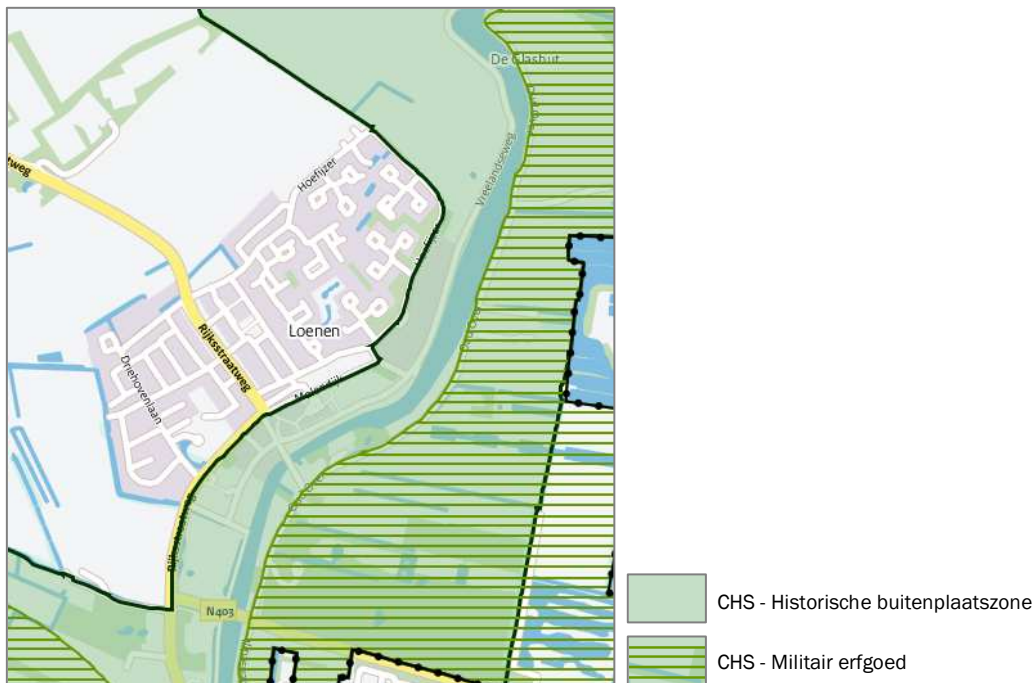
- de provincie wil het accent leggen op de binnenstedelijke opgave, door minimaal 2/3 van de woningbouwopgave binnenstedelijk te realiseren.
- de provincie wil de kwaliteit van het landelijk gebied behouden en versterken. Cultuurhistorische waarden spelen daarbij een belangrijke rol.

Landschap

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 (waarin Loenen aan de Vecht ligt) 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.

Cultuurhistorie

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 overig provinciaal 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.



Kaartbeeld Cultuurhistorie (Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie)

De ontstaansgeschiedenis van deze buitenplaatszones is divers. Ook de huidige ruimtelijke dynamiek en bijbehorende opgaven verschillen sterk qua karakter en qua intensiteit. Het aantal en de rijke schakering aan buitenplaatsen en landgoederen is beeldbepalend voor de provincie Utrecht. De buitenplaatsen zijn belangrijke kwaliteitsdragers in hun gebied en hebben een economische waarde in de vrijetijdseconomie. De bijlage Cultuurhistorie van de Provinciale Ruimtelijke Verordening bevat een beschrijving van de specifieke kenmerken van de verschillende buitenplaatszones. Het beleid is verwoord in de 'Uitvoeringsagenda Historische Buitenplaatsen provincie Utrecht 2012-2015'.

Natuur

Op het kaartbeeld natuur is de Vecht aangewezen als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). In het zuidoostelijk deel van het plangebied ligt een aantal (bos)percelen die ook deel uitmaken van de EHS. Het terrein van het voormalige kasteel Cronenburgh ligt binnen de groene contour.



Kaartbeeld Natuur (Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie)

Ten noorden van Loenen aan de Vecht zijn bijzondere natuurwaarden buiten de EHS en de groene contour aangeduid. Deze gronden liggen buiten het plangebied van het bestemmingsplan. De EHS is een robuust, samenhangend netwerk van natuurgebieden en verbindingen daartussen op nationaal niveau. De ambitie voor de EHS is het behouden en verder ontwikkelen ervan. Het beleid maakt, door middel van het beschermingsregime 'nee, tenzij', geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk die een significant negatief effect hebben op de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS.

Vitale dorpen en steden

De ontwikkelopgave voor wonen en werken zal 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 landelijk gebied open. De ontwikkelopgave zal afgestemd moeten zijn op de behoefte, zowel kwantitatief als kwalitatief. Het beleid met betrekking tot de rode contouren, zoals al opgenomen in de Structuurvisie 2005 - 2015 (het voormalige Streekplan) is overgenomen in de PRS. Bij het bepalen van de rode contouren zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- voor alle kernen (met een ondergrens van 5 hectare) is een gesloten rode contour opgenomen;
- per regio en per gemeente is er een programma voor wonen en werken, waarbij onderscheid is gemaakt naar de binnenstedelijke opgave (binnen de actuele rode contour) en uitbreiding (buiten de actuele rode contour);
- de uitbreidingslocaties waarover al een ontwerp-planologisch besluit is genomen, zijn binnen de rode contour gelegd.

Binnen de rode contour hebben gemeenten beleidsvrijheid, met inachtneming van de in de PRV opgenomen algemene regels voor wat betreft bedrijventerreinen, kantoren, cultuurhistorie en dergelijke;

- de voortgang van de uitvoering van de stedelijke programma's wordt jaarlijks gemonitord. Elke vier jaar vindt een herijking plaats van de stedelijke programma's. Dan worden ook de rode contouren integraal geactualiseerd.

Voor kleinschalige rode ontwikkelingen buiten de contour worden door de provincie ook ruimte geboden zonder verdere procedure, mits de ruimtelijke kwaliteit aantoonbaar wordt versterkt. Dit is bijvoorbeeld het geval bij uitplaatsing van bebouwing ten behoeve van herstructurering of transformatie en bij rood-voor-groen-ontwikkelingen waarbij de overgang van stedelijk naar landelijk gebied beter wordt vormgegeven.



Rode contour rond Loenen aan de Vecht

Detailhandel

De detailhandelssector heeft te maken met een aantal ingrijpende veranderingen zoals de toenemende rol van internet als oriëntatie- en aankoopkanaal, veranderende wensen van consumenten en nieuwe winkelconcepten. Dit zal leiden tot een afname van het totale winkeloppervlak. Nu is er al sprake van een groeiende structurele leegstand aan winkelruimte. Nieuwe trends laten zien dat winkels zich vooral concentreren in binnensteden en thematische winkelcentra aan de rand van de steden. Uitzondering zijn winkels die zich richten op de dagelijkse boodschappen, die vestigen zich meer op goed bereikbare (perifere) locaties. Door deze ontwikkelingen komen vooral centra van kleine en middelgrote gemeenten en kleinere wijkcentra onder druk te staan.

Betekenis voor het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Loenen aan de Vecht' heeft een conserverend karakter en maakt geen (grootschalige) nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Het plangebied ligt grotendeels binnen de rode contour.

De wijzigingsbevoegdheden die in voorliggend bestemmingsplan zijn opgenomen ten behoeve van de beperkte nieuwe ontwikkelingen, liggen alle binnen de rode contour. Delen van Oud Over (de gronden aan de oostzijde van de Vecht, met uitzondering van de gronden rond de kruising met de Brugstraat) en de gronden in het zuidelijk deel van het plangebied liggen buiten de rode contour. De ruimtelijke karakteristieken van het plangebied zijn in voorliggend bestemmingsplan vastgelegd en beschermd, met als doel de (cultuurhistorische en natuurlijke) kwaliteiten te behouden. De betekenis van de Vecht als onderdeel van de EHS is vertaald door het opnemen van de aanduiding 'ecologische verbindingszone' met daaraan gekoppeld een beschermende regeling. Ook de overige gronden binnen het plangebied die een betekenis hebben voor de natuur zijn van een passende bestemming ('Natuur' of 'Agrarisch met waarden') voorzien.

Hoewel het bestemmingsplan 'Loenen aan de Vecht' geen nieuwe (grootschalige) ontwikkelingen mogelijk maakt, zijn wel mogelijkheden geboden voor ontwikkelingen die het karakter van het dorp kunnen versterken. Zo zijn er mogelijkheden opgenomen voor de realisering van kleinschalige recreatieve voorzieningen (bed & breakfast) en is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen die het mogelijk maakt om cultuurhistorisch waardevolle panden te splitsen in meerdere woningen. Deze regelingen maken hergebruik en daarmee het behoud van deze panden mogelijk. Verruiming van de gebruiksmogelijkheden in de historische buitenplaatszone is op basis van provinciaal beleid mogelijk.

2.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

Op 4 februari 2013 hebben Provinciale Staten van Utrecht de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRV) vastgesteld. Het doel van de verordening is provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. De basis van de verordening wordt gevormd door de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 - 2028. De verordening vormt het toetsingskader voor gemeentelijke bestemmingsplannen, met meetbare criteria als aanvulling op de PRS. In de verordening staat bijvoorbeeld op welke wijze ruimtelijke vraagstukken door provincie beoordeeld worden. De PRV bevat onder meer regels voor de bescherming van het cultureel erfgoed, de bescherming van de EHS en de wijze waarop in bestemmingsplannen mag worden voorzien in nieuwe stedelijke ontwikkelingen.

Betekenis voor het bestemmingsplan

Zoals in paragraaf 2.2.1 aangegeven is het provinciale beleid zoals opgenomen in de provinciale structuurvisie richtinggevend voor het bestemmingsplan 'Loenen aan de Vecht'. Het bestemmingsplan voldoet dan ook aan het provinciale beleid.

2.2.3 Cultuur van U

De Cultuurnota provincie Utrecht 2012-2015 van juli 2012 is een kadernota waarin de visie en ambities van de provincie Utrecht op het vlak van cultuur zijn vastgelegd voor de periode 2012 tot en met 2015. De drie ambities luiden als volgt:

- I Cultuur verrijkt
De provincie wil de cultuurhistorische kwaliteit van de leefomgeving behouden, verbeteren en zichtbaar maken.
- II Cultuur verbindt
De provincie wil zich profileren als regio die sterk is in cultuur en mensen laten genieten van het rijke culturele aanbod.
- III Cultuur versterkt
De provincie wil de culturele sector professioneel en economisch verstevigen en daartoe het maatschappelijk draagvlak vergroten.

Per ambitie zijn thema's benoemd met doelstellingen. Ambitie I ziet toe op ruimtelijk erfgoedbeleid, gebiedsontwikkeling, monumentenzorg en iconen van Utrechts erfgoed. Ambitie II is gericht op het cultuuraanbod, ambitie III op het versterken van het maatschappelijk draagvlak. Ambitie I heeft raakvlakken met het bestemmingsplan 'Loenen aan de Vecht'. Het doel van ruimtelijke erfgoedbeleid is de samenhangende, cultuurhistorisch waardevolle ruimtelijke structuren van historische buitenplaatszones, militair erfgoed, agrarisch cultuurlandschap en archeologische vindplaatsen blijven behouden en een inspiratiebron laten zijn voor ontwikkeling.

Betekenis voor het bestemmingsplan

Voor zover mogelijk zijn in het bestemmingsplan 'Loenen aan de Vecht' beschermende regelingen opgenomen ter bescherming van de historische structuren. Archeologische zones en historische buitenplaatsen zijn voorzien van een (dubbel)bestemming met op bescherming gerichte bouwregels en een omgevingsvergunningstelsel. Ter signalering zijn de rijksmonumenten aangeduid en is het archeologisch rijksmonument binnen het plangebied bestemd als 'Waarde - Archeologisch monument'. Karakteristieke panden zijn aangeduid als 'karakteristiek' en van een beschermende regeling (sloopverbod) voorzien.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Gebiedsvisie Vechtstreek

De gemeenten in de Vechtstreek (de voormalige gemeenten Maarssen, Breukelen en Loenen en de gemeente Utrecht) hebben in samenspraak met de provincie Utrecht en het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht de Gebiedsvisie Vechtstreek opgesteld. De gebiedsvisie is een overkoepelende, integrale visie op de Vechtstreek, die lopende initiatieven in de Vechtstreek bundelt en een kader vormt voor nieuwe ontwikkelingen.

De Vechtstreek is een gebied van hoge kwaliteit, die met name wordt bepaald door de hoge landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden. De populariteit van de streek als recreatiegebied en als exclusief woon- en werkgebied genereert de nodige economische impulsen, maar heeft tegelijkertijd een toenemende druk op de landschappelijke en cultuurhistorische waarden tot gevolg. Doelstelling van de gebiedsvisie is het aanbrengen van samenhang in de plannen en het geleiden van de druk op het gebied.

Het doel is het ontstaan van een landschappelijke eenheid van formaat, die tegendruk geeft aan de verstedelijkingsdruk van de Randstad en de sluimerende versnippering van het landschap. De Vechtstreek wordt gekenmerkt door de buitenplaatsen, rijkdom en panoramische vergezichten. Ook de Nieuwe Hollandse Waterlinie is een belangrijke drager van de cultuurhistorie in het gebied. In het proces van oprukkende verstedelijking zijn de landschappelijke kwaliteiten van de Vechtstreek behouden gebleven, waardoor de streek inmiddels fungeert als ‘buiten’ van de Randstad. In de gebiedsvisie zijn aan de hand van zeven thema’s de gezamenlijke ambities bepaald. De doelstellingen (het aanbrengen van samenhang en het bieden van tegendruk) zijn geconcretiseerd in een aantal opgaven voor het gebied:

- Regievoering: bewaak en versterk de samenhang in de Vechtstreek.
- Ontwikkeling van de gebiedskwaliteit door ontwikkeling van een leesbaar landschap met hoge belevingswaarde en herkenbaarheid van de cultuurhistorie. De Vecht fungeert als ruimtelijke drager. Er is geen ruimte voor grootschalige (stedelijke) ingrepen. Kleinschalige kwalitatieve ontwikkelingen kunnen wel een bijdrage leveren aan de identiteit van de Vechtstreek.
- Afstemming van gebruiksfuncties. Landbouw, natuur en cultuurhistorie vormen de fysieke dragers van het landschap. Deze gebruiksfuncties moeten op elkaar worden afgestemd. Er wordt ingezet op ontwikkeling van vitale landbouw en recreatie met een ‘Vechts karakter’. In de kernen worden initiatieven aangemoedigd die bijdragen aan de leefbaarheid, zoals nieuwe horecavestigingen, ateliers, galerieën en culturele evenementen.
- Ontwikkeling van netwerken, zowel in de vorm van laagdynamische netwerken (de Vecht en de Groene Ruggengraat) als hoogdynamische netwerken (zoals de A2 en de stedelijke druk van de Randstad). Opgaven zijn onder andere de verbetering en realisering van de ecologische hoofdstructuur, het ontwikkelen van een compleet recreatief netwerk en het zichtbaar maken van het cultuurhistorische netwerk.
- Investeren in belevingswaarde door informatie, communicatie en educatie.

De opgaven worden verder uitgewerkt in de vorm van uitvoeringsprogramma. In het uitvoeringsprogramma worden op basis van de hierboven genoemde onderwerpen de opgaven concreet genoemd. Het behoud en de eventuele ontwikkeling van de ecologische waarden van de Vecht is hiervan een voorbeeld.

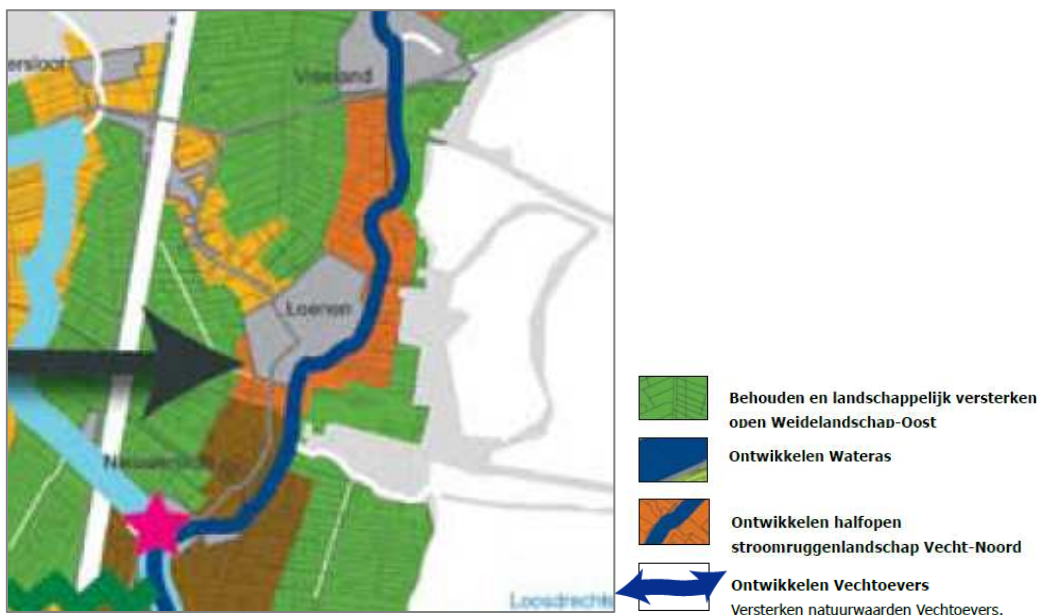
Betekenis voor het bestemmingsplan

De aspecten die volgens de Gebiedsvisie Vechtstreek waardevol zijn, zijn in het bestemmingsplan voorzien van een beschermende regeling. Grootschalige nieuwe ontwikkelingen zijn in het bestemmingsplan ‘Loenen aan de Vecht’ niet mogelijk gemaakt. Wel is, overeenkomstig de gebiedsvisie, ruimte geboden aan kleinschalige ontwikkelingen die het karakter van Loenen aan de Vecht kunnen versterken, onder andere in de vorm van de vestiging van bed & breakfasts en van ateliers en galerieën in de dorpskern.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Landschapsontwikkelingsplan Breukelen - Loenen

De voormalige gemeenten Loenen en Breukelen hebben in 2008 een gezamenlijk landschapsontwikkelingsplan opgesteld. 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 halfopen 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. Voor het agrarisch gebied ten westen van Loenen is aangegeven dat het open weidelandschap behouden moet blijven en landschappelijk kan worden versterkt.



Visiekaart landschapsontwikkelingsplan

Betekenis voor het bestemmingsplan

Het landschapsontwikkelingsplan heeft betrekking op het buitengebied. Voor het grootste gedeelte van het plangebied heeft het landschapsontwikkelingsplan daarom geen specifieke consequenties. Delen van het plangebied, met name Oud Over en de gronden aan de zuidzijde van Loenen aan de Vecht, vallen wel binnen het toepassingsgebied van het Landschapsontwikkelingsplan. Het bestemmingsplan 'Loenen aan de Vecht' heeft een conserverend karakter, waarbij de waardevolle bebouwing en (landschaps)structuren van een beschermende regeling zijn voorzien. Grootschalige nieuwe ontwikkelingen worden niet mogelijk gemaakt.

2.4.2 Beeldkwaliteitplan Landelijk Gebied Breukelen - Loenen

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. Beeldkwaliteit wordt beschouwd als een belangrijk aspect van de leefomgeving. Inzicht in de bestaande kwaliteiten vormt enerzijds het uitgangspunt voor behoud en versterking van de karakteristieke kwaliteiten, anderzijds is hierop het ontwikkelingskader voor nieuwe ontwikkeling in het buitengebied gebaseerd. Ook kleinschalige natuurontwikkelingen maken hier deel van uit. Het 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.

Betekenis voor het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan 'Loenen aan de Vecht' zijn de functies en bouwmogelijkheden voor de percelen in het plangebied vastgelegd. Het beeldkwaliteitplan vormt voor een deel van het plangebied (het deel van het plangebied buiten de 'rode contour', met name Oud Over) in het geval van bouw aanvragen een toetsingskader voor onder andere de architectonische verschijning en het materiaalgebruik. Het beeldkwaliteitplan is aanvullend op de regeling in het bestemmingsplan.

2.4.3 Welstandsnota Breukelen, Loenen en Abcoude

De (voormalige) gemeenten Breukelen, Loenen en Abcoude hebben in 2003 een welstandsnota opgesteld, waarin de samenhang tussen landschappelijke waarden en de karakteristieke architectuur van de bebouwing langs de Vecht, Angstel en Gein is opgenomen. In de welstandsnota zijn voorwaarden opgenomen waaraan bouwplannen worden getoetst. Hierdoor heeft de welstandsnota een belangrijke informerende rol. De welstandsnota verdeelt het plangebied van het bestemmingsplan 'Loenen aan de Vecht' in verschillende deelgebieden. De dorpskern en het lint aan weerszijden van de Vecht vallen in het deelgebied 'kernen en linten'. De woongebieden ten noordwesten van de dorpskern maken deel uit van het deelgebied 'uitbreidingen'. Voor kleine delen van het plangebied geldt het regime 'buitengebied'. Per deelgebied gelden toetsingscriteria.

Betekenis voor het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan 'Loenen aan de Vecht' zijn de functies en bouwmogelijkheden voor de percelen in het plangebied vastgelegd.

De welstandsnota vormt in het geval van bouwaanvragen een toetsingskader voor onder andere de architectonische verschijning en het materiaalgebruik. De welstandsnota is aanvullend op de regeling in het bestemmingsplan.

2.4.4 Woonvisie

Op dit moment is een nieuwe Woonvisie in voorbereiding, die naar verwachting in de loop van 2013 wordt vastgesteld door de gemeenteraad. De Woonvisie omvat voor de gehele gemeente Stichtse Vecht een overkoepelende visie op het gebied van woningbouw. In de concept 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.

Betekenis voor het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan 'Loenen aan de Vecht' zijn geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Wel is op vijf locaties (Molendijk 17, Molendijk 28-30a, Oud Over 24-30, locatie Ludgeruskerk en Dorpsstraat 102) een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die woningbouw mogelijk maakt. Voor de locatie Ludgeruskerk betreft het maximaal 15 woningen. Gezien het beperkte woningbouwprogramma is besloten dat het project zonder sociale woningen wordt gerealiseerd. Het bouwen van woningen in het sociale segment zou het project teveel belasten.

2.4.5 Beroepen en bedrijven aan huis

De gemeente Stichtse Vecht heeft door middel van het in voorbereiding zijnde afwijkingenbeleid en het vastgestelde bestemmingsplan 'Maarssenbroek Woongebied' beleid bepaald voor beroepen en bedrijven aan huis. Het beleid uit het bestemmingsplan 'Maarssenbroek Woongebied' is overgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

Afwijkingenbeleid

Het gemeentelijk afwijkingenbeleid maakt een aan huis gebonden beroep of bedrijf, dienstverlening of mantelzorg mogelijk zolang het oppervlakte hiervoor ten hoogste 40% van de woning bedraagt, met een maximum van 50 m². Daarnaast worden de volgende aanvullende voorwaarden gesteld:

- de woonfunctie blijft, ook in uiterlijk en uitstraling (bijvoorbeeld geen buitenopslag), gehandhaafd;
- het gebruik heeft geen nadelige gevolgen voor het woon- en leefmilieu (waaronder parkeerbelasting);
- het gebruik is gebonden aan de bewoner.

Een groter oppervlakte dan 50 m² wordt door middel van een staffel mogelijk gemaakt (vanaf een inhoudsmaat van 450 m³). Horeca of een seksinrichting zijn niet mogelijk.

Bestemmingsplan 'Maarssenbroek Woongebied'

Het bestemmingsplan 'Maarssenbroek Woongebied' heeft een stringentere regeling. Het gebruik van ruimten is mogelijk tot maximaal 33%, met een absoluut maximum van 50 m². Gelet op de verkeersproblematiek zijn verkeersaantrekkende functies uitgesloten waaronder koeriers, (personen)vervoersbedrijven en detailhandel. In de toelichting is aanvullend geschreven dat de parkeerbehoefte van het beroep of bedrijf aan huis op eigen terrein afgewenteld moet worden conform de opgenomen parkeernormtabel.

Betekenis voor het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan 'Loenen aan de Vecht' is de regeling die is opgenomen in het bestemmingsplan 'Maarssenbroek Woongebied' overgenomen. In de woonbestemmingen, de bestemming 'Centrum' en bij de woningen in de bestemming 'Gemengd' zijn aan huis verbonden beroepen en bedrijven toegestaan tot een oppervlakte van maximaal 33% van het gezamenlijke vloeroppervlakte van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken, tot een maximum van 50 m². Daarnaast is onder andere vastgelegd dat er geen sprake mag zijn van een grote verkeersaantrekkende werking of een nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer en parkeren. De regeling in het gemeentelijke afwijkingenbeleid kan (bij uitzondering) worden toegepast in specifieke situaties.

2.4.6 Mantelzorg

Het Mantelzorgbestemmingsplan van de voormalige gemeente Maarssen is vastgesteld op 7 april 2008. Door de gemeente is een beleidsnotitie opgesteld waarin twee vormen van aan mantelzorg verbonden huisvesting mogelijk worden gemaakt, namelijk inwonen en wonen in afhankelijke woonruimte. Een verzoek wordt getoetst aan de volgende voorwaarden:

- vorm van mantelzorg; indien geen sprake is van een ouder-kindrelatie is nadere onderbouwing nodig;
- bij inwonen minimaal 12 m² woonruimte;
- afhankelijke woonruimte mag maximaal 80 m² groot zijn.

Om de uitgangspunten van deze beleidsnotitie planologisch te verankeren, is in de voormalige gemeente Maarssen een (facet)bestemmingsplan opgesteld. In dit bestemmingsplan is bepaald dat mantelzorg een reden kan zijn voor het verlenen van omgevingsvergunning voor het afwijken. De regeling schept uitdrukkelijk niet de mogelijkheid om nieuwe bijgebouwen op te richten of bestaande uit te breiden. In dit plan gaat het alleen om verandering in het gebruik.

Betekenis voor het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan 'Loenen aan de Vecht' is de regeling die is opgenomen in het mantelzorgbestemmingsplan overgenomen.

2.4.7 Bed & Breakfastbeleid

In 2008 heeft de gemeenteraad van de voormalige gemeente Loenen beleid vastgesteld voor het toestaan van bed & breakfastvoorzieningen, zowel binnen als buiten de bebouwde kom. Binnen de bebouwde kom gelden de volgende voorwaarden:

- het pand moet een woonbestemming of een daarmee vergelijkbare bestemming hebben;
- de hoofdfunctie wonen moet gehandhaafd blijven, wat betekent dat:
 - maximaal 30 % van het vloeroppervlak van de woning, met inbegrip van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van een bed & breakfastvoorziening;
 - in geen geval meer dan 50 m² van de woning, inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag worden gebruikt voor de bed & breakfastvoorziening;
 - voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 - geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 - geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

Betekenis voor het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan 'Loenen aan de Vecht' is de regeling zoals geformuleerd in het bed & breakfastbeleid overgenomen. Dit betekent dat binnen de woonbestemmingen, de centrumbestemming en de bestemming 'Buitenplaats' bed & breakfastvoorzieningen zijn toegestaan via een omgevingsvergunning voor het afwijken.

2.4.8 Gemeentelijk afwijkingsbeleid

Omdat bestemmingsplannen vaak grote gebieden beslaan en voor langere tijd (10 jaar) worden vastgesteld, is het mogelijk dat aanvaardbare ruimtelijke ontwikkelingen onnodig worden beperkt door de bestemmingsplanregels. Om in dergelijke situaties ruimte te bieden is er een aantal wettelijke afwijkingsmogelijkheden opgenomen in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Afwijken van een bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt als een ontwikkeling een ondergeschikt effect heeft op de omgeving, als het bestemmingsplan onbedoeld een goede ruimtelijke ordening beperkt of als de ontwikkeling een tijdelijk karakter heeft. Het gemeentelijk afwijkingenbeleid is vastgesteld in juli 2012 en stelt kaders voor de toelaatbaarheid van afwijkingen.

Betekenis voor het bestemmingsplan

Het voordeel van gemeentelijk afwijkingsbeleid is dat er (gewenste) uitzonderingen op de bestemmingsplannen gemaakt kunnen worden. Toekomstige ontwikkelingen in maatschappij of techniek kunnen ertoe leiden dat dit afwijkingenbeleid niet meer inspeelt op de dan aanwezige behoeften van burger en gemeente. Daarnaast is het voornemen het beleid jaarlijks te evalueren op hiaten en onwenselijkheden. Door dit beleid niet te laten doorwerken in de bestemmingsplannen, maar het te hanteren als (buitenplans) beleidskader, wordt een zekere mate van flexibiliteit gecreëerd.

Het is immers makkelijker om een beleidsstuk aan te passen dan alle vigerende bestemmingsplannen. Het afwijkingsbeleid heeft dan ook geen rechtstreekse gevolgen voor de juridische regeling in voorliggend bestemmingsplan.

2.4.9 Erfgoedverordening 2011

De gemeenteraad van de gemeente Stichtse Vecht heeft in 2011 een Erfgoedverordening vastgesteld, die de erfgoedverordeningen van de voormalige gemeenten Loenen, Breukelen en Maarssen heeft vervangen. In de erfgoedverordening zijn onder andere regels opgenomen voor gemeentelijke monumenten en voor de instandhouding van archeologisch waardevolle terreinen. Daarbij is bepaald dat de regels van de verordening omtrent archeologie niet gelden als in het bestemmingsplan regels zijn opgenomen die betrekking hebben op de archeologische monumentenzorg.

Betekenis voor het bestemmingsplan

In het plangebied van dit bestemmingsplan zijn geen gemeentelijke monumenten aangewezen. Indien nieuwe gemeentelijke monumenten worden aangewezen in Loenen aan de Vecht, zijn de regels van de Erfgoedverordening op deze panden van toepassing. Het bestemmingsplan bevat, overeenkomstig de gemeentelijke Archeologische Beleidsadvieskaart, beschermende regelingen voor de mogelijk aanwezige archeologische waarden (zie paragraaf 3.2.3). De regels die in het bestemmingsplan zijn opgenomen, zijn maatgevend in het geval van nieuwe ontwikkelingen.

3 Planbeschrijving

3.1 Ruimtelijke en functionele structuur

3.1.1 Historische ontwikkeling

Loenen ligt, zoals zoveel historische kernen, op een strategische plek in het landschap. Verschillende elementen zijn van invloed geweest op de eerste ontwikkeling van het dorp. Ten eerste ligt het in het grensgebied tussen Holland en Utrecht. Daarnaast heeft ook de ligging aan de rivier de Vecht, in de buurt van een oude aftakking die naar de rivier de Aa/Angstel stroomt, een belangrijke rol gespeeld bij de stichting van de plaats. De aanwezigheid van het in 1673 verwoeste kasteel Cronenburgh tenslotte heeft vanzelfsprekend tevens een grote rol gespeeld in de wording van Loenen.

Het terrein waarop Loenen ligt, vormt al eeuwenlang een grensgebied. In het jaar 953 werd het dorp voor het eerst schriftelijk vermeld, maar al geruime tijd daarvoor vormde het terrein een grensgebied. Aanvankelijk liep hier de grens tussen Fries en Romeins grondgebied, later grensde hier het Frankisch gebied aan Friesland. In de middeleeuwen kwam de grens tussen de Utrechtse en Hollandse gebieden zelfs dwars door het dorp te liggen. Nog tot 1819 behoorden delen van het dorp, waaronder het kasteelterrein Cronenburgh, tot de Hollandse gronden, terwijl de delen aan weerszijden van de Vechtdijk aan Utrecht toebehoorden.

Het vroegmiddeleeuwse Loenen was waarschijnlijk een zeer bescheiden kerkdorp, bestaand uit enkele huizen of boerderijen rondom een hoger gelegen kerk. De kerk was in het nog onbedijkte land mogelijk op een terp gebouwd. Het dorp kwam tot stand op de westelijke oever van de rivier de Vecht, bij de aftakking van de Laak. Deze inmiddels reeds lange tijd verlande waterloop is in het stratenpatroon van Loenen nog steeds te herkennen in de Grutterstraat en de Rijksstraatweg richting Loenersloot. Deze straten liggen namelijk grotendeels op de oude, opgevolde rivierloop.

In de 12^{de} of 13^{de} eeuw werd iets ten zuiden van het kerkdorp, op de andere oever van de Laak, het kasteel Cronenburgh gebouwd. Deze versterking was een Hollandse enclave in Stichts (of Utrechts) gebied. Door de defensieve functie van het kasteel is Loenen in de middeleeuwen regelmatig het toneel van strijd en onrust geweest tussen de Hollandse graven en de Utrechtse bisschoppen. Zo houdt de eerste vermelding van het kasteel, in de 13^{de} eeuw, verband met de moord op graaf Floris V. Enkele medeplichtigen vluchtten namelijk na hun daad naar Cronenburgh. Hierop werd het kasteel belegerd, ingenomen en verwoest. In de hierop volgende eeuwen werd het kasteel nog diverse malen herbouwd en als gevolg van oorlogen verwoest. In de 17^{de} eeuw werd de kasteelruïne nog verbouwd tot een fraai buitenhuis, maar uiteindelijk werd het in 1837 definitief voor sloop verkocht. Tegenwoordig zijn alleen de hoofdvormen van het kasteel nog in het weiland te herkennen. Om die reden is het terrein aangewezen als beschermd archeologisch rijksmonument.

Ondanks de nabijheid van het kasteel Cronenburgh is Loenen niet aan te merken als een specifiek kasteeldorp. De oorsprong hiervan ligt in de opmerkelijke grenssituatie, waarbij het kasteel onder Hollands bestuur viel en het dorp zelf Utrechts grondgebied was. De Vechtdijk waarlangs het dorp zich ontwikkelde, werd in het kasteelterrein opgenomen en zodoende afgesloten voor doorgaand verkeer. Ter vervanging werd een nieuwe dijk aangelegd, met daarop een nieuwe verbindingsweg om de slotgracht en het dorp heen. De Molendijk en de huidige Rijksstraatweg vanuit het naburige dorp Nieuwersluis volgen de loop van deze weg, die voorheen Herenweg werd genoemd.

In de loop van de 17^{de} eeuw kwam de omgeving van de rivier de Vecht in trek bij rijke Amsterdamse kooplieden. Velen van hen vestigden er hun buitenplaatsen. Ook in en rond Loenen kwam een nagenoeg aaneengesloten reeks van buitenhuizen tot stand. Ondanks de aanleg van deze buitenplaatsen en het economische profijt dat het dorp hiervan genoot, is Loenen in deze periode nauwelijks in omvang gegroeid. De laatmiddeleeuwse structuur bleef op deze manier behouden. Het voormalige Hollandse deel van het dorp, dat tegen het terrein van Cronenburgh gelegen was, heeft ook nu nog een intiem en eigen karakter, terwijl de bebouwing in het Utrechtse deel zich vooral kenmerkt als dijkdorp.

Al in de Romeinse tijd waren de rivieren de Vecht en de Aa vanuit Utrecht belangrijke waterwegen voor de handel met de Oostzeelanden. Vanouds vond het verkeer in deze regio met name plaats over het water of over wegen die daar vlak langs werden aangelegd. Zo volgde de doorgaande weg van Utrecht naar Amsterdam min of meer de loop van de Vecht. Tot in de 19^{de} eeuw waren deze wegen onverhard. Met de aanleg van een keizerlijk wegennet door Napoleon kwam daar verandering in. In het kader van de aanleg van de keizerlijke route no. 2 werd het traject Utrecht – Amsterdam verbeterd en deels verhard. In 1820 was de gehele weg verhard met klinkers. Bij Loenen werd het tracé van de voormalige Herenweg aangehouden, om ter hoogte van de Grutterstraat af te buigen richting Loenersloot.

De industrialisatie die in de loop van de 19^{de} eeuw op gang kwam en het karakter van dorpen in de omgeving sterk veranderde, ging grotendeels voorbij aan Loenen. Wel kende Loenen vanouds kleinschalige nijverheid, zoals een drietal brouwerijen en een verffabriek. Aan de Vechtzijde van de Dorpsstraat bevonden zich enkele pakhuizen. Ook de aanleg van het Merwedekanaal, het latere Amsterdam-Rijnkanaal, tussen 1881 en 1892 en de komst van het station Loenen-Nieuwersluis, dat in 1953 werd opgeheven, brachten slechts beperkte groei. Zo behield het dorp tot in de 20e eeuw een agrarisch – ambachtelijk karakter. Pas vanaf de jaren '50 van de vorige eeuw werd het dorp uitgebreid met de bouw van enkele kleinschalig opgezette nieuwbouwwijken.

3.1.2 Ruimtelijke beschrijving

Het dorp Loenen is gelegen op de westoever van de Vecht. De historische ruimtelijke opzet is nagenoeg volledig behouden en nog goed te herkennen. Het dorp heeft zich gevormd rond de Dorpsstraat, die vrijwel evenwijdig aan de Vecht loopt. De weg strekt zich uit vanaf de Vreelandseweg en molen 'De Hoop' in het noorden tot aan het terrein van het voormalige kasteel Cronenburgh in het zuiden. Doordat het kasteelterrein de Dorpsstraat aan het zuidelijke eind afsluit voor doorgaand verkeer, is al in een vroeg stadium rondom de dorps- en kasteelbebouwing, parallel aan de Dorpsstraat, een doorlopende weg aangelegd. Deze sluit in het noorden aan op de Vreelandseweg. De oude verbindingsweg tussen Utrecht en Amsterdam, de Rijksstraatweg, volgt tot halverwege het dorp deze doorlopende weg. Ter hoogte van de Grutterstraat buigt de doorgaande weg vanouds af richting het dorp Loenersloot.

Vanwege de nabijheid van de Rijksstraatweg was de Dorpsstraat als doorgangsroute nauwelijks van belang. De bebouwing aan de Dorpsstraat vormt ter hoogte van de Brugstraat en de kerk een min of meer aaneengesloten gevelwand, waarin ook enkele grotere gebouwen staan. Naast 18^{de}-eeuwse huizen dateert veel bebouwing ook uit de 19^{de} eeuw, veelal in neorenaissancestijl, maar mogelijk bevinden zich achter latere gevels nog oudere bouwdelen. Het noordelijk en zuidelijk deel van de straat vertonen een meer open bebouwing. In het noordelijk deel bevinden zich enkele buitens, die de bebouwing aan de westzijde van de straat vormen. Aan de overkant van dit deel van de straat bevindt zich geen bebouwing, maar slechts overtuinen. Deze tuinen nemen het terrein tussen straat en Vecht in, waardoor men vanaf de rivier vrij zicht op de buitens heeft. Ook aan het zuidelijk deel van de Dorpsstraat heeft de bebouwing een meer open karakter. Hier bevinden zich meer 20^{ste}-eeuwse gebouwen.

Halverwege wordt de Dorpsstraat gekruist door de Brugstraat/Grutterstraat. Deze wegen vormen, via de Oude brug, de verbinding tussen het dorp en de bebouwing op de oostelijke Vechoever. In het verlengde van de Brugstraat ligt de Grutterstraat, die weer overgaat in de Rijksstraatweg. Deze straten vormden, tot de aanleg van de Cronenburgerbrug in 1934, de enige verbinding tussen de bebouwing aan het zogenaamde Oud Over op de oostelijke rivieroever en de Rijksstraatweg.

Even ten noorden van de Grutterstraat bevindt zich de kerk. Doordat de kerk iets terugligt van de Dorpsstraat, ontstaat ter hoogte van het schip een open ruimte, omzoomd door bomen. De oriëntatie van de kerk is oost-west, waardoor het gebouw schuin ligt ten opzichte van de Dorpsstraat. De aaneengesloten bebouwing rondom de kerk, aan de Torenstraat en de Kerkstraat, volgt min of meer de contouren van het kerkterrein.

De weg die men via de Oude brug aan de oostelijke Vechoever bereikt, wordt vanouds Oud Over genoemd. Oud Over wordt gekenmerkt door een aaneengesloten reeks buitenplaatsen met sier- en overtuinen aan de Vecht. Ter hoogte van de brug is de bebouwing meer aaneengesloten. In het noorden bevindt zich, tussen de groots opgezette percelen met buitens, meer kleinschalige bebouwing.

Op enige afstand van het dorp, aan de Rijksstraatweg richting Loenersloot, bevindt zich de historische begraafplaats. Door verschillende uitbreidingen van het dorp in de tweede helft van de 20^{ste} eeuw is de van oorsprong vrij aan de rand van het dorp liggende begraafplaats opgenomen in de bebouwde kom.

Loenen kende vanaf de middeleeuwen tot in de 20^{ste} eeuw slechts een beperkte groei, waardoor grootschalige uitbreidingen pas in de tweede helft van de 20^{ste} eeuw tot stand kwamen. Vanaf 1949 verrees een klein aantal nieuwbouwwijken, waarvan vooral de rijtjeshuizen aan de Koningin Wilhelminaweg en de Koningin Julianaweg zeer karakteristiek zijn.

3.1.3 Beschermd dorpsgezicht

Op 4 augustus 1966 is het dorp Loenen, met hierin begrepen de ten oosten van de Vecht gelegen voormalige buitenplaatsen, aangewezen als van rijkswege beschermd dorpsgezicht. Het beschermd dorpsgezicht valt geheel binnen het onderhavige bestemmingsplan.

De Monumentenwet 1988 omschrijft stads- en dorpsgezichten als volgt: *'Groepen van onroerende zaken die van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun onderlinge ruimtelijke of structurele samenhang dan wel hun wetenschappelijke of cultuurhistorische waarde en in welke groepen zich één of meer monumenten bevinden.'* Het dorpsgezicht Loenen is aangewezen vanwege het historische dorpsbeeld dat van bijzonder algemeen belang, en in totaliteit nog vrijwel intact aanwezig is.

In de Monumentenwet is vastgelegd dat de gemeente de cultuurhistorische waarden binnen een beschermd gezicht moet vastleggen in een beschermend bestemmingsplan. Het plan moet de cultuurhistorische karakteristieken en structuren borgen, op basis van de toelichting van het aanwijzingsbesluit. Dit betekent dat er voor het beschermde gezicht specifieke planregels zijn opgenomen ten aanzien van behoud en mogelijke versterking van de cultuurhistorische waarden.

Aangezien de toelichting van de aanwijzing als beschermd gezicht in grote mate bepalend is voor de specifieke planregels in dit bestemmingsplan, wordt de tekst hieronder integraal weergegeven.

'Van de dorpen en buurtschappen aan de Vecht vormt het dorp Loenen het fraaiste voorbeeld van oude dorpsaanleg in deze omgeving. Tevens kan Loenen gerekend worden tot de weinige dorpen in de provincie Utrecht, die, gezien het historisch - stedenbouwkundig en architectonische aspect, in hun totaliteit vrijwel intact gebleven zijn. Het dorp bezit een zeer klare ruimtelijke structuur, waarin de circa. 600 meter lange, nagenoeg evenwijdig aan de Vecht lopende Dorpsstraat, het belangrijkste element vormt. In zuidelijke richting wordt deze Dorpsstraat beëindigd door het terrein van het voormalige kasteel Cronenburgh; naar het noorden zet deze straat zich voorbij de molen voort in de weg op de linkeroever van de Vecht.'

Aan de Dorpsstraat is de uit de late middeleeuwen daterende Nederlands Hervormde kerk gelegen, waarvan de kloeke toren het dorp nog geheel beheerst. Het kerkelijk erf wordt mede omsloten door de Torenstraat en Kerkstraat, waarvan de gesloten bebouwing, hierin ondersteund door bomen rond de kerk, een ruimte heeft doen ontstaan van een bijzondere intimiteit. De beslotenheid van deze kerksituatie is evenwel niet slechts van belang vanwege de bekoring die hiervan uitgaat, doch vormt in contrast tot de merendeels open bebouwing, onder meer aan de Dorpsstraat ten noorden van de kerk, een element van grote waarde in de dorpsaanleg. Het gedeelte van de Dorpsstraat ten zuiden van de Brugstraat-Grutterstraat bezit tengevolge van de geringe breedte van de straat en de tweezijdige bebouwing evenzeer een grote beslotenheid. Daarnaast verlenen enige monumentale panden aan de Vechtzijde van de Dorpsstraat, deze straat een waardig karakter.

Het gedeelte van de Dorpsstraat ten noorden van de Nederlands Hervormde kerk, reeds vermeld in verband met de directe omgeving van deze kerk, vormt een mooie uitlopen van de eigenlijke kern van het dorp. Het tracé van dit straatgedeelte kan niet los gezien worden van de Vecht, die bij het monumentale huis Leeuwendijk tot op circa 15 meter wordt genaderd; evenmin van de Molendijk, die de diepe tuinen en erven van de panden langs dit gedeelte van de Dorpsstraat aan de achterzijde begrenst. Slechts één industriële vestiging, schuin tegenover het klooster Mater Dei, detoneert in deze omgeving¹, die gezien mag worden als een waardig pendant van Oud-Over aan de rechterzijde van de Vecht. 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.

De kwaliteit van de verschillende onderdelen van het dorpsplan, tevens gezien in hun onderlinge relaties, leidt tot een omgrenzing van het beschermde dorpsgezicht, die het gehele dorp omvat. Aan de westzijde wordt deze grens bepaald door het einde van de historische bebouwing, waaronder het raadhuis van Kronenburg mede door zijn situatie een belangrijke plaats inneemt en het begin van de recente en de nog te realiseren uitbreiding van de dorpsbebouwing in westelijke richting. Vervolgens omsluit het dorpsgezicht het terrein van het voormalig kasteel Cronenburgh, een historische plaats, doch tevens in betrekking tot de dorpskern en Oud-Over een zeer fraai ruimtelijk element.

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 uitstrekkende, percelen. Aan de noordzijde tenslotte volgt de meergenoemde begrenzing de Molendijk. In verband met de beplanting langs die weg volgt de grens van het dorpsgezicht deels de van het oude dorp afgekeerde berm van de Molendijk en deels het hart van deze straat.

¹ Deze is in de jaren '80 van de 20^{ste} eeuw gesloopt. Op deze locatie zijn diverse woningen gebouwd.

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.'

Het doel van de aanwijzing en het beschermende karakter van het bestemmingsplan is niet primair om individuele gebouwen binnen het aangewezen gebied te beschermen, maar om de structuur en het karakter van het gezicht als geheel te behouden en een plaats te geven in toekomstige ontwikkelingen. Panden binnen het beschermde gezicht zijn dan ook niet automatisch een beschermd monument. Een aanwijzing zet ontwikkelingen niet op slot, maar biedt wel een cultuurhistorisch handvat, vroeg in het proces, bij de ontwikkeling van plannen.

3.1.4 Monumenten en karakteristieke bebouwing

Binnen het plangebied bevinden zich diverse panden die op grond van de Monumentenwet 1988 aangewezen zijn als rijksmonument. In bijlage 1 wordt een overzicht gegeven van alle rijksmonumenten binnen het plangebied. Hoewel de Erfgoedverordening 2011 de mogelijkheid biedt om gemeentelijke monumenten aan te wijzen, is hier binnen de voormalige gemeente Loenen (nog) geen gebruik van gemaakt. Binnen het plangebied bevinden zich op dit moment dan ook uitsluitend rijksmonumenten.

Tussen 1988 en 1992 werd het Monumenten Inventarisatie Project uitgevoerd in de provincie Utrecht. Voorafgaand hieraan werd in 1987 in Loenen al een inventarisatie uitgevoerd in opdracht van de Provinciale Planologische Dienst Utrecht. Op grond van de uitkomsten van deze projecten is een lijst opgesteld met karakteristieke panden en objecten. Een deel van deze panden en objecten zal in de toekomst mogelijk worden voorgedragen als gemeentelijk monument. In bijlage 2 is een overzicht gegeven van alle karakteristieke panden en objecten binnen het plangebied.

3.1.5 Infrastructuur

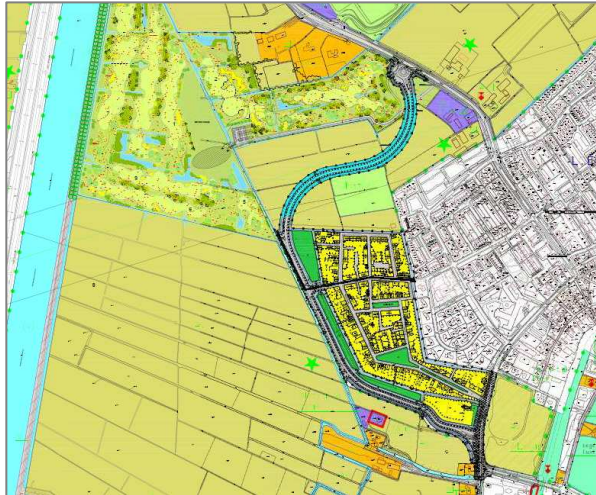
Wegen

De Rijksstraatweg (N402) loopt dwars door Loenen aan de Vecht en is in beheer bij de provincie Utrecht. Deze weg vormt de hoofdonthoudingsweg voor Loenen aan de Vecht. Het is een drukke weg met relatief veel doorgaand verkeer door het hart van het dorp. Deze weg is samen met de Provinciale weg N201 de verbinding naar de A2.

Randweg

Om de bereikbaarheid, verkeersveiligheid en leefbaarheid van de woonkern Loenen aan de Vecht te verbeteren, realiseren de gemeente Stichtse Vecht en provincie Utrecht een randweg om Loenen aan de Vecht. De geplande randweg loopt ten zuidwesten van het plangebied langs de nieuwe woonwijk Cronenburgh.

Na de realisatie van de randweg zal het doorgaand verkeer niet meer door de dorpskern van Loenen aan de Vecht rijden. Het werk aan de nieuwe Randweg is op dit moment in volle gang. Volgens de planning is de randweg in 2015 gerealiseerd. Zodra de Randweg gereed is, komt de Rijksstraatweg in beheer bij de gemeente Stichtse Vecht.



Tracé Randweg rond Loenen aan de Vecht

Verkeersveiligheid

De meeste verkeersongevallen vinden plaats op de Rijksstraatweg, waarbij de kruising met de N201 er uitspringt. Daarnaast wordt het oversteken van de Rijksstraatweg als verkeersonveilig ervaren.

Parkeren

In Loenen aan de Vecht worden parkeerproblemen ervaren, doordat de parkeerdruk hoog is. Bewoners die de mogelijkheid hebben op eigen terrein te parkeren, maken hier niet altijd gebruik van. In Loenen aan de Vecht wordt er veelvuldig geparkeerd door vrachtwagens in woonwijken en op de Werf. Er wordt gezocht naar parkeeroplossingen die recht doen aan het beschermde dorpsgezicht van Loenen aan de Vecht.

Openbaar Vervoer

In Loenen aan de Vecht rijden twee buslijnen: lijn 120 (Utrecht – Amsterdam Bijlmer ArenA) en lijn 121 (Hilversum – Uithoorn). Beide lijnen rijden alleen over de Rijksstraatweg (N402) en niet door de woonwijken. Loenen aan de Vecht heeft geen NS Station. Er is wel een mogelijkheid om gebruik te maken van een regiotaxi. In Breukelen is een NS-station met de mogelijkheid om een OV-fiets te huren.

3.2 Wijze van bestemmen

In de door het college vastgestelde nota van uitgangspunten zijn de basisuitgangspunten voor het bestemmingsplan benoemd. In paragraaf 3.2.1 zijn de uitgangspunten uit de nota van uitgangspunten opgenomen.

In paragraaf 3.2.2 wordt nader ingegaan op uitgangspunten die worden gehanteerd voor de bestemmingsregels die betrekking hebben op het behoud en de bescherming van de cultuurhistorie; in paragraaf 3.2.3 wordt ingegaan op de bescherming van de archeologische (verwachtings)waarden.

3.2.1 Nota van uitgangspunten

Functieverruiming in oude dorpskern en langs de Vecht

Het vigerende bestemmingsplan 'Kom Loenen aan de Vecht' bevat een zeer gedetailleerde regeling voor de percelen in het beschermd dorpsgezicht (de oude dorpskern). De woningen in het beschermd dorpsgezicht zijn in dat bestemmingsplan opgenomen in de bestemming 'Woondoeleinden'. Binnen deze bestemming zijn, naast woningen, aan huis verbonden beroepen en bedrijven toegestaan. Afwijkende functies (ateliers en kantoren) zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de nadere aanduidingen. Binnen de woonbestemming in de oude dorpskern is in het vigerende bestemmingsplan daarnaast op een aantal percelen de mogelijkheid opgenomen om via omgevingsvergunning voor het afwijken detailhandel, een bedrijf of een kantoor toe te staan op de begane grond. Voor een aantal percelen in de oude dorpskern is de bestemming 'Centrumvoorzieningen' opgenomen, waarin per perceel is vastgelegd welke functies er zijn toegestaan. Er is onderscheid gemaakt in percelen die zijn bestemd voor detailhandel, voor detailhandel/wonen, voor detailhandel/kantoren, voor detailhandel/bedrijven, voor horeca en voor horeca/wonen. Uitwisseling van functies is niet mogelijk binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan, waardoor voor iedere functiewijziging een planologische procedure dient te worden doorlopen. Om het karakter en de levendigheid van het dorpscentrum te behouden, is een (beperkte) verruiming van de bestemmingsplanregels van de centrumbestemming gewenst. Hierdoor is het voor bepaalde functies niet langer nodig om een planologische procedure (in de vorm van een bestemmingsplan of een omgevingsvergunning voor het afwijken) te doorlopen om het initiatief mogelijk te maken.

In de periode na de vaststelling van het bestemmingsplan 'Kom Loenen aan de Vecht' in 2000 is met name het aantal detailhandelszaken in de oude dorpskern van Loenen teruggelopen. Op een aantal locaties is in plaats van een detailhandelsfunctie een dienstverlenend bedrijf of kantoor gevestigd. Op andere locaties is uitsluitend de woonfunctie overgebleven. Op een enkele locatie heeft dit geleid tot illegaal gebruik van de begane grondvloer als woning. Het vigerende bestemmingsplan staat toename van het aantal woningen namelijk niet toe. Indien de begane grond en verdieping(en) in gebruik zijn als één woning is er geen sprake van strijdigheid met deze regeling. Splitsing van een pand in meerdere wooneenheden is echter niet toegestaan. Ook het realiseren van een woning in een pand waar uitsluitend detailhandel of horeca was toegestaan, is niet mogelijk.

Vanwege de recreatieve functie van de Vecht bestaat de wens om langs de rivier en in het dorpscentrum kleinschalige recreatieve voorzieningen mogelijk te maken. Daarbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan een bed & breakfast en daghoreca.

Ook functies als galeries en ateliers zijn goed denkbaar binnen het dorpscentrum. Een te grote functionele verruiming is echter niet gewenst. Door het toevoegen van niet-woonfuncties zal het verkeer van en naar het dorpscentrum toenemen en wordt de parkeerbehoefte vergroot. Gezien de beperkte parkeergelegenheid in en rond het dorpscentrum moet omzichtig worden omgegaan met het toevoegen van nieuwe functies.

Uit oogpunt van flexibiliteit zijn de mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan biedt in beperkte mate verruimd in de nieuwe bestemmingsplanregeling. Een aantal functies is binnen de centrubestemming direct toegestaan, maar andere functies (zoals daghoreca) zijn uitsluitend toelaatbaar via afwijking, waarbij onder meer dient te worden getoetst of er voldoende parkeergelegenheid is.

In het voorliggend bestemmingsplan is de bestemming 'Centrum' opgenomen voor de percelen die in het vigerende bestemmingsplan binnen de bestemming 'Centrumvoorzieningen' waren opgenomen. Ook voor de percelen waar in de huidige situatie een niet-woonfunctie is gevestigd maar die niet in de bestemming 'Centrumvoorzieningen' waren opgenomen (de functie is in die gevallen toegestaan via omgevingsvergunning voor het afwijken) is de bestemming 'Centrum' opgenomen. Binnen de bestemming 'Centrum' zijn detailhandel, dienstverlenende bedrijven en galeries/ateliers rechtstreeks toegestaan. Ook wonen op de verdieping is toegestaan. De aanwezige horeca, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en bedrijven zijn specifiek aangeduid. Nieuwvestiging van deze functies is niet zonder meer mogelijk, aangezien dat een te grote belasting voor het centrum of de omliggende percelen tot gevolg zou kunnen hebben, in de vorm van verkeers- en parkeeroverlast en/of milieuhinder.

In de planregels is bepaald dat per bouwperceel maximaal één woning is toegestaan, tenzij er in de bestaande situatie al meer woningen aanwezig zijn. In dat geval mag het bestaande aantal woningen worden gehandhaafd. Door deze bepaling wordt (ongebreidelde) splitsing en toevoeging van woningen voorkomen. Dit mede in verband met de parkeerdruk die extra woningen op zouden leveren. Door middel van een afwijkingsregeling is het mogelijk om wonen op de begane grond toe te staan of een monumentaal of karakteristiek pand te splitsen in meerdere eenheden. Aan de afwijkingsregels zijn verschillende voorwaarden verbonden, onder andere ten aanzien van parkeren (parkeerdrukmeting) en het behoud van aanwezige cultuurhistorische waarden.

In de bestemming 'Centrum' zijn ook afwijkingsmogelijkheden opgenomen voor recreatieve voorzieningen in de vorm van daghoreca en voor het realiseren van een bed & breakfast (tot maximaal 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw, tot een maximum van 50 m²). Voorwaarde voor de vestiging van deze functies is dat een parkeerdrukmeting wordt uitgevoerd. De nieuwe functies kunnen uitsluitend worden toegestaan als dit uit oogpunt van parkeren niet op belemmeringen stuit. Gezien de recreatieve functie van de Vecht is (dag)horeca een belangrijke voorziening. Daar waar op grond van het geldende bestemmingsplan sprake is van een horecabestemming is deze overgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

Het toevoegen van (dag)horeca op locaties waar nu geen horeca is gevestigd (en waar dus geen bestemming 'Horeca' of aanduiding 'horeca' is opgenomen) kan alleen door middel van een afwijkingsregeling. Binnen de woonbestemming (zowel binnen als buiten het beschermd dorpsgezicht) is ook een afwijkingsregeling opgenomen voor het toestaan van bed & breakfast (ook hier tot maximaal 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw met bijbehorende bouwwerken, tot een maximum van 50 m²). Ook hiervoor is een toetsing aan de parkeersituatie als voorwaarde opgenomen. Beroepen aan huis zijn binnen de woonbestemming en bij woningen binnen de centrumbestemming bij recht toegestaan, waarbij binnen de gebruiksregels voorwaarden zijn genoemd. Binnen de woonbestemmingen en de bestemming 'Centrum' is daarnaast een regeling opgenomen voor mantelzorg.

- De niet-woonfuncties in de oude dorpskern zijn in voorliggend bestemmingsplan opgenomen in de bestemming 'Centrum'. Rechten uit het vigerende bestemmingsplan zijn hierbij gerespecteerd.
- Percelen die op grond van het geldende bestemmingsplan een horecabestemming hebben, hebben die ook in voorliggend bestemmingsplan gekregen.
- Binnen de bestemming 'Centrum' zijn woningen op de verdieping toegestaan. Woningssplitsing is alleen toegestaan bij monumentale of karakteristieke woningen middels een afwijking waar voorwaarden ten aanzien van een parkeerdrukmeting en behoud van cultuurhistorische waarden worden gesteld.
- Binnen de bestemming 'Centrum' is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor bed & breakfast en daghoreca, waarbij onder andere moet worden getoetst aan parkeren.
- Binnen de woonbestemmingen, zowel binnen als buiten de oude dorpskern, is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor bed & breakfast, waarbij moet worden getoetst aan parkeren.
- Beroepen en bedrijven aan huis zijn binnen de woonbestemmingen en bij woningen in de centrumbestemming bij recht toegestaan waarbij voorwaarden zijn opgenomen in de gebruiksregels.
- Binnen de woonbestemmingen en in de bestemming 'Centrum' is een regeling opgenomen voor mantelzorg.

De Vecht als ecologische verbindingszone

De Vecht heeft, naast een functie voor de waterhuishouding en een belangrijke recreatieve functie, tevens een functie als ecologische verbindingszone. Om dit in het bestemmingsplan tot uiting te laten komen, is de aanduiding 'ecologische verbindingszone' opgenomen. De gronden met deze aanduiding zijn mede bestemd voor het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van aanwezige of potentiële landschappelijke en natuurlijke waarden. Bescherming is geregeld door middel van een omgevingsvergunningstelsel (voorheen aanlegvergunningstelsel). Hierdoor is het niet mogelijk om bijvoorbeeld de oevers langs de Vecht (voor zover ze binnen de bestemming 'Water' liggen) te wijzigen zonder omgevingsvergunning.

Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend als de ecologische waarden van de gronden niet onevenredig worden aangetast. Ook de waardevolle dakpanbeschoeiing valt onder deze beschermende regeling.

- De Vecht is aangeduid als ‘ecologische verbindingszone’. Ter bescherming van de ecologische waarden van de Vecht en haar oevers (waaronder de dakpanbeschoeiingen) is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen.

Uniforme regeling voor woongebieden

Voor de systematiek van de woongebieden is aangesloten bij de systematiek van de recent vastgestelde bestemmingsplannen ‘Nigtevecht’, ‘Vreeland’ en ‘Maarssebroek woongebied’. Voor de woningen zijn bouwvlakken opgenomen die strak rond de bestaande hoofdbouwmassa liggen. De diepte van de bouwvlakken is afgestemd op de diepte van de bestaande hoofdbouwmassa van de woningen. In bijzondere gevallen (bijvoorbeeld bij een rij vrijstaande woningen) is er uit oogpunt van uniformiteit voor gekozen om bouwvlakken met eenzelfde diepte op te nemen. Per bouwvlak zijn de maximale goot- en bouwhoogte opgenomen. Hiervoor is aangesloten bij de hoogtebepalingen van het vigerende bestemmingsplan. Een aantal vigerende bestemmingsplannen legt de maximale goot- en bouwhoogte vast op 0,5 meter nauwkeurig. In voorliggend bestemmingsplan zijn de hoogtes buiten het beschermd dorpsgezicht op 1 meter afgerond.

Als in het vigerende bestemmingsplan alleen een maximale goothoogte is geregeld, is voor de maximale bouwhoogte aangesloten bij de feitelijke bouwhoogte. Omdat de bouwvlakken strak om de bestaande woningen zijn gelegd, is het opnemen van een typologie niet nodig. In de regels is bepaald dat het aantal woningen niet mag worden vergroot, zodat woningsplitsing niet mogelijk is. Voor monumentale en karakteristieke grote woningen is voor woningsplitsing een afwijkingsregel opgenomen.

Voor de erfbouw is een uniforme regeling opgenomen, die voor alle nieuwe bestemmingsplannen in de gemeente Stichtse Vecht geldt. Buiten het bouwvlak mogen bijbehorende bouwwerken (aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen) worden gebouwd tot een maximum van 50 m². Het aansluitend aan de woning gelegen erf mag daarbij voor maximaal 50% worden bebouwd, zodat wordt voorkomen dat kleine percelen voor een groot deel kunnen worden bebouwd. De bijbehorende bouwwerken mogen niet op minder dan 1 meter afstand van de voorgevelrooilijn worden gebouwd. Er is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het toestaan van maximaal 80 m² aan bijbehorende bouwwerken. Als voorwaarde geldt dat het aansluitend aan de woning gelegen erf voor maximaal 50% mag worden bebouwd. De voortuinen van de woningen zijn opgenomen in een tuinbestemming. Binnen deze bestemming zijn bouwregels opgenomen voor de bouw van erkers of tochtportalen aan een woning. In de wijk Hoefijzer zijn op een aantal locaties (grote) bijgebouwen of carports vóór de voorgevel gesitueerd. Deze bijgebouwen zijn in afwijking van de basissystematiek opgenomen binnen de woonbestemming en voorzien van de aanduiding ‘tuin’ om ze positief te bestemmen.

De aanbouwen zijn niet opgenomen in het bouwvlak, aangezien ze dan dezelfde hoogte kunnen krijgen als het hoofdgebouw. Uit ruimtelijk oogpunt is dat niet gewenst.

- De bouwvlakken binnen de woonbestemming zijn strak rond de bestaande hoofdbouwmassa gelegd. Per bouwvlak is de maximale goot- en bouwhoogte op de verbeelding opgenomen.
- Er is een uniforme regeling opgenomen voor de erfbebouwing. Bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan tot 50 m², waarbij het aansluitend aan de woning gelegen erf voor maximaal 50% mag worden bebouwd.
- De aanbouwen zijn buiten het bouwvlak binnen de woonbestemming gelegd.
- De voortuinen en in sommige gevallen de zijtuinen van de woningen zijn opgenomen in een tuinbestemming. Binnen deze bestemming zijn bouwregels opgenomen voor de realisering van erkers of tochtportalen.
- De diepte van de bouwvlakken is afgestemd op de diepte van de bestaande hoofdbouwmassa van de woningen. In bijzondere gevallen (bijvoorbeeld bij een rij vrijstaande woningen) is er uit oogpunt van uniformiteit voor worden gekozen om bouwvlakken met eenzelfde diepte op te nemen.

Overige bestemmingen

Naast de woonbestemming zijn uiteraard verschillende andere bestemmingen opgenomen, bijvoorbeeld voor de aanwezige maatschappelijke voorzieningen, detailhandel en bedrijven buiten het dorpscentrum. Voor de bouw mogelijkheden binnen deze bestemmingen is zoveel mogelijk aangesloten bij de mogelijkheden die de vigerende bestemmingsplannen bieden. Waar nodig zijn de mogelijkheden in beperkte mate verruimd, zodat het bestemmingsplan voldoende flexibiliteit biedt. Daarbij wordt gedacht aan de locatie van de Samenwoonschool Loenen (Graaf Floris, Fundament, gymzaal en Klimboom) waar nog enige uitbreiding wenselijk is. In voorliggend bestemmingsplan is daarnaast een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het (onder voorwaarden) toestaan van jongerenontmoetingsplaatsen.

- Voor de niet-woonfuncties in het plangebied zijn passende bestemmingen opgenomen. Voor wat betreft de bouw mogelijkheden is zoveel mogelijk aangesloten bij de vigerende bestemmingsplannen, waarbij eventueel een beperkte verruiming is toegestaan indien dit vanuit milieuoogpunt mogelijk is.
- In voorliggend bestemmingsplan is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen, waardoor de realisering van jongerenontmoetingsplaatsen onder voorwaarden mogelijk is.

Regeling voor woonschepen

In de Vecht ligt een aantal woonschepen. Op 27 november 2012 is het bestemmingsplan 'Woonschepen' vastgesteld, waarin ook de woonschepenligplaatsen binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Loenen aan de Vecht' zijn opgenomen. De juridische regeling die is opgenomen in het bestemmingsplan 'Woonschepen' is overgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

- Voor de woonschepen is de regeling uit het bestemmingsplan 'Woonschepen' overgenomen.

Regeling agrarische percelen in gebruik als tuin

Binnen het plangebied liggen, met name aan de Oud Over, een aantal percelen die in het vigerende bestemmingsplan een agrarische bestemming hebben. In de loop der jaren zijn delen van deze agrarische gronden in gebruik genomen als tuin. Het betreft veelal kleine delen van het agrarisch gebied, die tussen bestaande woonpercelen liggen en daardoor slechts een zeer beperkte potentie hebben als agrarische (productie)gronden. Omdat de gronden hun agrarische functie hebben verloren, ligt het opnemen van een agrarische bestemming niet voor de hand. Anderzijds dient bebouwing van deze open gronden te worden voorkomen, zodat de doorzichten naar de achtergelegen percelen niet verloren gaan. De betreffende percelen/perceelsgedeelten zijn daarom opgenomen in een tuinbestemming, die zeer beperkte bouw mogelijkheden biedt. Hierdoor wordt bebouwing van de gronden voorkomen. Voor zover de gronden binnen het beschermd dorpsgezicht vallen, is vergunningvrij bouwen slechts zeer beperkt toegestaan. Voor zover de gronden buiten het beschermd dorpsgezicht liggen, is vergunningvrij bouwen mogelijk in de vorm van erfafscheidingen en maximaal 30 m² aan bijgebouwen.

- Agrarische gronden die in gebruik zijn genomen als tuin hebben een tuinbestemming gekregen.

Ontwikkelingsmogelijkheden

Binnen de planperiode is in het plangebied op een aantal locaties een nieuwe ontwikkeling voorzien: op de locatie van het gemeentekantoor, ter plaatse van het winkelcentrum aan de Rijksstraatweg en op de locatie van de Ludgeruskerk. Op de locatie van het gemeentekantoor wordt gedacht aan een herbestemming in de vorm van wonen, zorgvoorzieningen en/of een recreatieve functie (hotel). Het winkelcentrum kan worden herontwikkeld, waardoor het een aantrekkelijkere uitstraling krijgt. Voor de locatie Ludgeruskerk is in een eerder stadium een bestemmingsplan vastgesteld dat voorzag in woningbouw en de bouw van een nieuwe kerk. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft dit bestemmingsplan echter vernietigd, aangezien onvoldoende was gemotiveerd dat werd afgeweken van het gemeentelijk beleid met betrekking tot sociale woningbouw. In het nieuwe gemeentelijk beleid omtrent wonen (Woonvisie, vaststelling voorzien in de loop van 2013) is niet langer sprake van een verplichting om 30% van de woningen in ieder project in de vorm van sociale woningbouw te realiseren. In plaats daarvan wordt per project bepaald of, en zo ja hoeveel, woningen in de sociale sector kunnen worden gerealiseerd. Voor de locatie Ludgeruskerk is inmiddels bepaald dat geen sociale woningen zullen worden gerealiseerd.

De ontwikkelingen op de locatie van het gemeentekantoor en ter plaatse van het winkelcentrum zijn onvoldoende concreet om ze in het bestemmingsplan mee te nemen.

De ruimtelijke en functionele inpasbaarheid kunnen daardoor niet worden beoordeeld en de milieutechnische en financiële haalbaarheid zijn niet aangetoond. Herontwikkeling binnen de planperiode behoort tot de mogelijkheden. Te zijner tijd zal een afzonderlijke planologische procedure worden doorlopen. De betreffende locaties hebben in het bestemmingsplan een bestemming gekregen die aansluit bij het huidige gebruik. De plannen voor de locatie van de Ludgeruskerk worden momenteel aangepast. In voorliggend bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, zodat te zijner tijd door middel van een wijzigingsplan medewerking kan worden verleend aan het initiatief. In paragraaf 3.3 wordt aandacht besteed aan deze ontwikkeling.

Een ander aandachtspunt betreft de aanleg van de Randweg en de daarmee verband houdende reconstructie van de Rijksweg. Het open landelijke karakter dient hierbij aandacht te krijgen.

- In voorliggend bestemmingsplan zijn geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Voor de (potentiële) ontwikkelingen kunnen te zijner tijd aparte planologische procedures worden gevoerd. Voor de locatie Ludgeruskerk is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

3.2.2 Cultuurhistorie

Beschermd dorpsgezicht

De aanwijzing als beschermd dorpsgezicht is een erkenning van het historische karakter van het dorp Loenen. De bedoeling van de aanwijzing is de karakteristieken te behouden, te versterken en nadrukkelijk een plaats te geven in toekomstige ontwikkelingen. Voorliggend bestemmingsplan is dan ook gericht op het veiligstellen en zo mogelijk versterken van de cultuurhistorische waarde en het historische karakter, zoals deze in de aanwijzing tot beschermd gezicht is beschreven. Als gevolg van de aanwijzing is binnen de grenzen van het beschermd gezicht voor alle bouwwerken een vergunning vereist, ook voor bijvoorbeeld een dakkapel of carport, die buiten het beschermde gezicht vergunningvrij kunnen zijn. Dit geldt nadrukkelijk niet alleen voor monumenten of karakteristieke panden, maar ook voor panden en objecten zonder monumentale of karakteristieke aanduiding. Ook dient binnen het gezicht voor elke voorgenomen sloop een vergunning aangevraagd te worden.

Voor behoud en versterking van de historische karakteristieken is het van belang alle nieuwe ontwikkelingen en bouwwerken te toetsen aan en verantwoord in te passen binnen de cultuurhistorische waarde van het beschermd dorpsgezicht. In ieder geval zal aan de beschermde karakteristieken geen afbreuk mogen worden gedaan. Binnen het beschermde gezicht zijn geen directe karakteristieke kleuren en materialen aan te geven. Het is belangrijk dat bij het materiaal- en kleurgebruik overeenstemming wordt gezocht met de omgeving. Uitgangspunt hierbij is het gebruik van traditionele natuurlijke verweerbare materialen. Het bestemmingsplan regelt hierover echter niets en laat deze toetsing over aan de monumenten- en welstandscommissie.

Voorliggend bestemmingsplan heeft, met name voor het gebied binnen het beschermd dorpsgezicht, een overwegend consoliderend karakter. Dit betekent dat, naast de beschrijving van het gezicht, de bestaande situatie als uitgangspunt is genomen. Daarnaast is een dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' opgenomen met specifieke regels en een afwijkingsmogelijkheid, waarbij geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de historische karakteristieken. Voor de bescherming van de nokrichting, dakhelling en kapvorm is in de regels een koppeling gelegd met als bijlage opgenomen kappenkaarten.

Overtuinen

Zeer kenmerkend voor de Vechtstreek zijn de vele overtuinen bij buitenplaatsen en woonhuizen. Hoewel deze tuinen door een (openbare) weg of water gescheiden worden van een huis, zijn ze onlosmakelijk onderdeel van de gehele buitenplaats. Zeker gezien vanaf de Vecht vormen overtuin en huis veelal een sterke eenheid. Hierbij is vanouds ook de open zichtrelatie tussen Vecht en huis, via de onbebouwde overtuin, van groot belang. De overtuinen in Loenen hebben doorgaans de functie van siertuin en zijn overeenkomstig aangeplant. De overtuinen hebben een hoge cultuurhistorische waarde, die zich met name uit in de relatie tussen tuin en huis, als onderdeel van de buitenplaats, in relatie tot de Vecht, in het onbebouwde en open karakter van de tuinen en de zichtrelatie vanaf de Vecht op tuin en huis.

De overtuinen zijn in het bestemmingsplan opgenomen in de bestemming 'Buitenplaats' of, als ze geen deel (meer) uitmaken van een buitenplaats, in de bestemming 'Tuin - 2'. Binnen beide bestemmingen zijn specifieke regels opgenomen die het open en onbebouwde karakter, de stijlaanleg en de beplanting beschermen. Ook is er een regeling opgenomen die het slopen van bouwwerken omgevingsvergunningplichtig maakt. De regels zijn naast behouden van de aanwezige waarden ook gericht op mogelijke versterking ervan.

Vechtoever

De Vecht heeft een hoge ruimtelijke kwaliteit, die met name wordt bepaald door de hoge landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden. Dit uit zich onder meer in het groene en open karakter van de Vechtoevers en de aangrenzende tuinen. Aan de Vecht is de bestemming 'Water' gegeven met de aanduiding 'ecologische verbindingzone'.

Ter behoud van het groene en open karakter van de oevers hebben nagenoeg alle gronden die grenzen aan de Vecht de bestemming 'Tuin - 1', 'Tuin - 2' of 'Buitenplaats' gekregen. Dit geldt ook voor achtertuinen en -erven van bebouwing aan de Dorpsstraat, Oud Over en Vreelandseweg die uitkomen op de Vecht. Deze bestemming waarborgt het onbebouwde karakter van de Vechtoever.

Boom- en laanbeplanting

Binnen het plangebied wordt het (cultuurhistorische) karakter gevormd en/of versterkt door de aanwezigheid van bijzondere bomen of laanbeplanting. Het betreft hierbij zowel solitaire bomen als beplantingsstructuren. Voor het kappen van de waardevolle bomen is een vergunning benodigd op grond van het bomenbeleidsplan. In het bestemmingsplan is daarom geen beschermende regeling opgenomen.

Karakteristieke panden

Binnen het plangebied hebben diverse panden en objecten de aanduiding 'karakteristiek' gekregen. Ter behoud van de karakteristieke waarde van de bebouwing zijn specifieke regels opgenomen in het bestemmingsplan. Zo geldt voor deze panden en objecten een sloopverbod. Daarnaast zijn, ter behoud van de karakteristieke, mogelijkheden geboden voor splitsing van karakteristieke panden. Vanzelfsprekend mogen de karakteristieke waarden hierbij niet onevenredig worden aangetast.

Bijgebouwen en bouwwerken bij monumenten

Als gevolg van wijzigingen in de monumentenwetgeving, die per 1 januari 2012 zijn doorgevoerd, zijn diverse werkzaamheden bij monumenten vergunningvrij geworden, zo ook voor sloopwerkzaamheden. Aangezien dit, met name binnen het beschermd gezicht, niet in alle gevallen wenselijk is, zijn hiervoor nadere bepalingen opgenomen in het bestemmingsplan. Zo geldt er binnen het beschermd gezicht een verbod voor het slopen van schuttingen, tuinmuren, hekken en pergola's.

Buitenplaatsen

Binnen het plangebied bevinden zich diverse buitens en buitenplaatsen, waarvan één of meer onderdelen zijn aangewezen als monument en/of de aanduiding 'karakteristiek' hebben gekregen. De buitenplaatsen Oud Over, Vecht en Lommer, Bijdorp en Beek en Hoff zijn door het rijk als complex aangewezen als buitenplaats. Onder een 'complex historische buitenplaats' vallen alle samenstellende delen van terrein (met beplanting), lanen, waterpartijen en waterlopen, gebouwen, bouwwerken en tuinornamenten. De totale omvang van het complex is door de rijksdienst vastgelegd in de toelichting bij de aanwijzing.

De buitenplaatsen binnen het plangebied (zowel de rijksbeschermden buitenplaatsen als de buitenplaatsen die niet als 'complex historische buitenplaats' zijn aangewezen), zijn bestemd als 'Buitenplaats'. De afzonderlijke monumentale en karakteristieke gebouwen en objecten zijn aangeduid als 'rijksmonument' of 'karakteristiek'. De bestemming 'Buitenplaats' is gericht op het herstel, de instandhouding en de ontwikkeling van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van het hoofdgebouw met de bijbehorende gebouwen en tuinen. Bescherming vindt onder andere plaats via een omgevingsvergunningstelsel en een sloopverbod.

3.2.3 Archeologie

Wettelijk kader

De Nederlandse bodem zit vol met archeologische waarden. Met de ondertekening van het Europese verdrag van Valletta in 1992 -een verdrag over behoud en beheer van het archeologische erfgoed – hebben de lidstaten zich tot doel gesteld het bodemarchief te beschermen. Met ingang van 1 september 2007 is het Verdrag van Valletta geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving door middel van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz), waardoor het verdrag een juridisch fundament kreeg. Deze wijzigingswet heeft onder meer wijzigingen aangebracht in de Monumentenwet 1988. De bescherming van archeologische waarden wordt door de Monumentenwet grotendeels bij de gemeenten neergelegd. Gemeenten zijn sinds 2007 verplicht rekening te houden met archeologische waarden in de bestemmingsplannen. De bescherming van archeologische waarden krijg gestalte door het opnemen van regels in het bestemmingsplan ten aanzien van de afgifte van een omgevingsvergunning voor bodemverstorende activiteiten in die gebieden die als archeologisch waardevol zijn aangemerkt.

Gemeente 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 de voorgenomen ingreep. 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.

Archeologische Monumentenzorg-cyclus

Elk archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd conform de bepalingen in de Monumentenwet 1988 (herzien in 2007), het gemeentelijk beleid en de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA), waarbij in de regel de Archeologische Monumentenzorg (AMZ) cyclus wordt doorlopen. De AMZ-cyclus bestaat grofweg uit de volgende stappen:

- Vooronderzoek bureauonderzoek. Doel hiervan is het opstellen van een gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel. Op basis van de resultaten van dit onderzoek beslist de bevoegde overheid of vervolgonderzoek noodzakelijk is (selectiebesluit). Indien de resultaten onvoldoende zijn voor een afgewogen selectiebesluit of als de mogelijkheid bestaat dat archeologische resten aanwezig zijn op basis van historisch en geologische gegevens volgt vervolgonderzoek.

- Vooronderzoek, fase inventariserend: Inventariserend Veldonderzoek (IVO) door middel van boringen (verkennend, karterend en waarderend booronderzoek) of (karterende, waardende) proefsleuven voor landbodems. Voor waterbodems vindt het IVO plaats door middel van opwater onderzoek (verkennend) en onderwater onderzoek (verkennend en waarderend). Doel van het IVO is het toetsen en aanvullen van het eerder opgestelde specifieke verwachtingsmodel. Van eventuele aangetroffen archeologische resten wordt een waardestelling conform de normen van de KNA uitgevoerd. Op basis van de resultaten van het IVO beslist de bevoegde overheid over de te nemen vervolgstappen: behoud in situ, behoud ex situ (vervolgonderzoek), vrijgave, of een combinatie van deze (selectiebesluit).
- Definitief onderzoek: Indien besloten wordt tot vervolgonderzoek, vindt een archeologische opgraving of archeologische begeleiding plaats, waarna het archeologische onderzoek is afgerond. Indien besloten wordt tot behoud ter plaatse worden beschermende maatregelen genomen en/of een beheersplan opgesteld en vindt periodiek monitoring plaats.

Archeologische waarden en verwachtingen in het bestemmingsplangebied

Op de gemeentelijke beleidskaart bevinden zich zones waaraan een bepaalde archeologische waarde of verwachting is toegekend. Deze (verwachtings)waarden zijn gebaseerd op geo(morfo)logische, archeologische en historische bronnen. De kern van Loenen kenmerkt zich door het voorkomen van smalle oeverwallen en crevasseruggen in de ondergrond. Oeverwallen zijn de flauwe hellende welvingen langs een rivier die bij elke overstroming verder opgehoogd werden met klei. Deze hoger en droge gelegen locaties waren van oudsher een geliefde bewoningslocatie in een overwegend nat landschap. Vooral in het westen van het bestemmingsplan en langs de huidige Vechtoever komen de oeverwallen van Angstel en Vecht voor. Voor deze locaties bestaat een hoge verwachting op archeologische resten vanaf de ijzertijd. De locaties waar oeverwallen naar verwachting voorkomen, maar waar sprake is van bebouwing tot 1960 hebben een middelhoge verwachting op het voorkomen van archeologische resten. Vanwege de schade die de bebouwing mogelijk heeft aangebracht aan het bodemarchief is de verwachtingswaarde van hoog naar middelhoog gebracht. De delen waar komafzettingen verwacht worden hebben een lage verwachting gekregen, vanwege het feit dat deze grote delen van het jaar onder water stonden en bewoning niet of nauwelijks mogelijk was.

Vanaf de middeleeuwen werden de zandige kleiruggen aangewend als locaties voor nieuwe nederzettingen. De ontginning van het veen gebeurde door sloten te graven haaks of diagonaal (veervormig) op de waterloop die als ontginningsbasis diende. In Loenen aan de Vecht was de bewoning in eerste instantie geconcentreerd langs de oevers van de Vecht en spreidde zich later naar het westen toe uit. De locaties waar archeologische resten worden verwacht van deze historische bewoning hebben een hoge verwachting gekregen op de archeologische beleidskaart. De contouren zijn identiek aan de contouren van het beschermde dorpsgezicht. De kern van de historische bewoning, direct aan de westzijde van de Vechtoever, maakt onderdeel uit van een monument met een hoge archeologische waarde (monumentnummer 11930).

Hier zijn archeologische resten uit de late middeleeuwen en nieuwe tijd aanwezig. Ook de Vecht zelf heeft een hoge archeologische verwachting voor archeologische sporen vanaf de Romeinse tijd tot en met de nieuwe tijd. De huidige loop van de Vecht komt redelijk overeen met de antieke loop. De Vecht vormde door de tijd heen een belangrijke vaarroute vanuit de Rijn richting het noorden. Daarnaast heeft de historische kern van Loenen zich aan beide kanten van de Vecht ontwikkeld. De kans bestaat op het aantreffen van archeologische resten die te maken hebben met scheepvaart (wrakken, ankers, lading) en menselijke activiteiten langs en in de rivier (bijvoorbeeld visserij, water- en windmolens, nederzettingsafval). Ook resten die te maken hebben met infrastructurele ingrepen als oeverbeschoeiingen, kades, bruggen en duikers kunnen hier worden aangetroffen. Deze vondsten kunnen overal in de rivier voorkomen. Dit is dan ook de reden om de gehele rivier op te nemen als een zone met een hoge archeologische verwachting en hieraan de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' te koppelen.

In de 13^{de} eeuw wordt op de westelijke oeverwal van de Vecht het kasteel Cronenburgh gesticht. Het kasteel is gelegen aan de zuidkant van de dorpskern, ten oosten van de Rijksstraatweg en ten noorden van de Bloklaan. Cronenburgh is een bijzonder kasteel, omdat het als een Hollandse enclave in Utrecht lag. De eerste vermelding van het kasteel komt uit een document dat verband houdt met de moord op graaf Floris V van Holland. Enkele moordenaars vluchtten naar Cronenburgh. Na de moord werd het Cronenburghse gerecht met de bijbehorende goederen door de grafelijkheid van Holland geconfisqueerd. Het kasteel werd belegerd, ingenomen en verwoest. Gedurende enkele decennia blijven de resten van het kasteel staan en worden deze door de Hollandse graaf met de landerijen verhuurd. In 1345 worden de resten van het kasteel gebruikt voor de verdediging van kasteel Vreeland. Het kasteel wordt waarschijnlijk omstreeks het midden van de 14^{de} eeuw herbouwd. Een gedeelte van het kasteel wordt verwoest door de Fransen omstreeks 1672.

Het kasteel Cronenburgh is een rijksbeschermd archeologisch monument (monumentnummer 871). De hoofd- en voorburcht, de singel, de stadsbuitengracht en de tweede singel maken deel uit van het archeologisch monument.

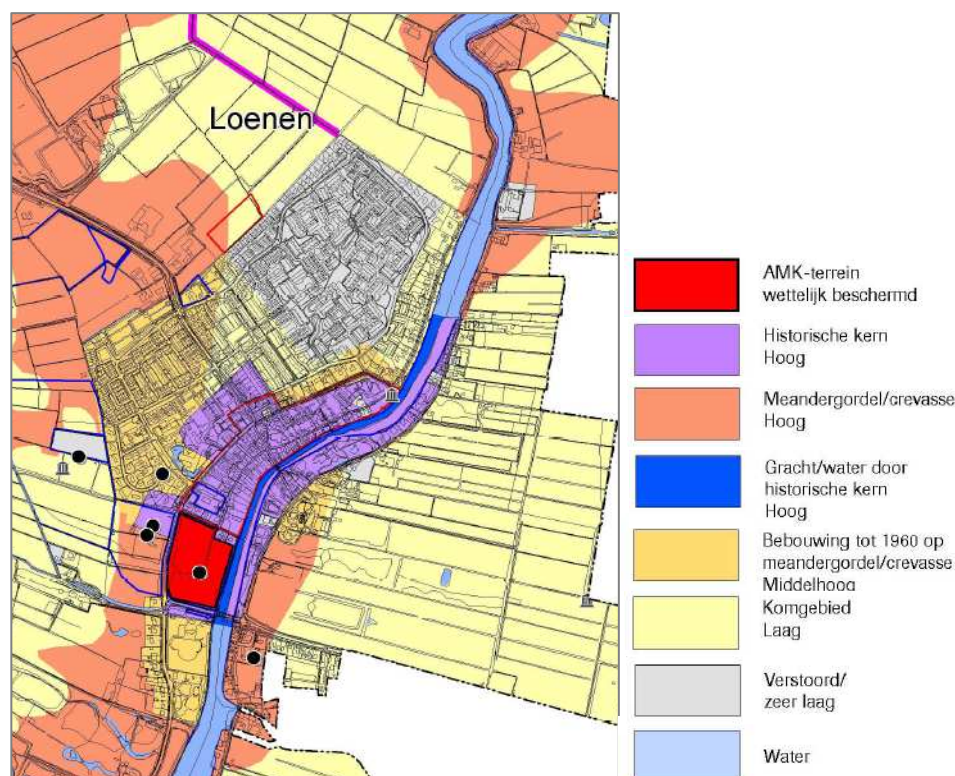
Bestemmen en afwijkingsondergrenzen

Binnen het bestemmingsplan liggen zones van archeologisch waarde en zones met een hoge, middelhoge, lage en zeer lage archeologische verwachting. Deze waarden zijn als dubbelbestemming op de verbeelding aangeduid met daaraan gekoppeld een toereikende regeling waaronder een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde of van werkzaamheden. Bij toekomstige ontwikkelingen gelden de volgende afwijkingsgrenzen voor de verschillende zones:

- 1 Het kasteelterrein Cronenburgh (AMK-terrein) is een terrein met een vastgestelde waarde en van rijkswege beschermd. Bij dit monument geldt dat indien bodemingrepen plaatsvinden voorafgaand aan de omgevingsvergunning een monumentenvergunning dient te worden aangevraagd bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE).

Indien mogelijk geldt dat bodemingrepen moeten voorkomen. Als dit niet mogelijk is geldt een onderzoeksplicht, conform de AMZ-cyclus.

- 2 Voor de gebieden met een hoge waarde (AMK-terrein) en de gebieden met een hoge archeologische verwachting in de historische kern (buiten het AMK-terrein) geldt een onderzoeksplicht, conform de AMZ-cyclus bij bodemverstoringen en te bebouwen oppervlakten van in totaal groter dan 50 m² en dieper dan 0,3 m.
- 3 Voor de waterbodem van de Vecht met een hoge archeologische verwachting geldt een onderzoeksplicht bij bodemverstoringen en bouwwerkzaamheden van in totaal groter dan 50 m².
- 4 Voor de gebieden met een hoge archeologische verwachting op de oeverwallen en crevasses geldt een onderzoeksplicht, conform de AMZ-cyclus bij bodemverstoringen en te bebouwen oppervlakten van in totaal groter dan 500 m² en dieper dan 0,3 m.
- 5 Voor de gebieden met een middelhoge archeologische verwachting op de oeverwallen en crevasses 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.
- 6 Voor de gebieden met een lage archeologische verwachting geldt 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.
- 7 Voor de gebieden met een zeer lage / geen archeologische verwachting geldt geen onderzoeksplicht.



Archeologische verwachtingen- en beleidsadvieskaart

Voor het kasteelterrein zoals genoemd onder 1 is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologisch monument' opgenomen. Deze dubbelbestemming heeft slechts een signalerende functie en bevat geen beschermende regeling. Voor iedere ingreep op de locatie van het archeologisch monument is immers al een monumentenvergunning benodigd, waardoor aanvullende bescherming via het bestemmingsplan niet zinvol is.

Voor de gebieden onder 2 en 3 (hoge archeologische verwachtingswaarde) is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' opgenomen; voor het gebied genoemd onder 4 (hoge archeologische verwachtingswaarde op de oeverswallen en crevasses) is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' opgenomen; voor het gebied genoemd onder 5 (middelhoge archeologische verwachtingswaarde) is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' opgenomen. Voor de gebieden met een lage archeologische verwachtingswaarde zoals genoemd onder 6 is geen dubbelbestemming opgenomen omdat bodemverstoringen en gebouwen met een oppervlakte groter dan 10 hectare niet mogelijk zijn binnen dit bestemmingsplan.

3.3 Ontwikkelingen

Voorliggend bestemmingsplan is hoofdzakelijk conserverend van aard en maakt geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Wel is, mede naar aanleiding van de ingediende inspraakreacties, op vijf locaties een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Op deze locaties is binnen de planperiode een nieuwe ontwikkeling voorzien, maar de initiatieven zijn nog niet voldoende concreet om ze rechtstreeks mogelijk te maken. Om die reden is gekozen voor een wijzigingsbevoegdheid, waaraan voorwaarden zijn verbonden, onder andere met het oog op de ruimtelijke en milieuhygiënische inpasbaarheid. Hierna wordt kort aandacht besteed aan de verschillende ontwikkelingen.

Dorpsstraat 102 e/f

De eigenaar van het pand Dorpsstraat 102 e/f heeft verzocht om aan het pand, dat deel uitmaakt van de buitenplaats Beek en Hoff, een woonbestemming toe te kennen. In het vigerende bestemmingsplan is het pand bestemd als 'Landgoed en buitenplaats' en aangeduid als 'kantoren'. Uit ruimtelijk oogpunt zijn er geen bezwaren om aan het pand een woonbestemming te geven. De woonfunctie past binnen de ruimtelijke en functionele structuur van de Dorpsstraat. Wel is gebleken dat de bodem op deze locatie verontreinigd is en dat deze gesaneerd dient te worden alvorens het perceel een woonbestemming kan krijgen.

Het pand Dorpsstraat 102 e/f is bestemd als 'Buitenplaats' en aangeduid als 'kantoor'. Door middel van een wijzigingsbevoegdheid kan de functie wonen worden toegestaan. Als voorwaarde bij de wijzigingsbevoegdheid is onder andere opgenomen dat er geen sprake mag zijn van milieuhygiënische belemmeringen.

Molendijk 28-30-30a

De panden Molendijk 28 en 30a hebben hun bedrijfsfunctie verloren. Er is in uit ruimtelijk oogpunt geen bezwaar tegen een woonbestemming voor deze percelen.

Om een te grote verdichting van het gebied te voorkomen en het ruimtelijk onderscheid tussen hoofd- en bijgebouwen te handhaven, kan op deze locatie één extra woning worden toegestaan: in het pand Molendijk 30a. De panden Leeuwendijk 1 en Molendijk 28 kunnen in gebruik worden genomen als bijgebouw bij de woningen.

De panden Molendijk 28 en Molendijk 30a zijn overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan opgenomen in de bestemming 'Bedrijf'. Door middel van een wijzigingsbevoegdheid kan aan de panden een woonbestemming worden toegekend, waarbij in het pand Molendijk 30a maximaal één grondgebonden woning is toegestaan.

Molendijk 17

Het KPN-gebouw aan de Molendijk 17 heeft zijn functie verloren. Om die reden is herontwikkeling van het perceel in de vorm van een woonfunctie denkbaar. Gezien de beperkte breedte van het perceel en de losse bebouwingsstructuur op de woonpercelen in de omgeving kan op het perceel één woning worden toegestaan. Omdat op dit moment geen sprake is van een bouwplan dat kan worden beoordeeld, kan niet worden voorzien in een directe bouwtitel. Bovendien is nader onderzoek nodig vanwege de nabijheid van Cultureel Centrum 't Web. Om die redenen is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Op het perceel Molendijk 17 is de vigerende bestemming ('Maatschappelijk') overgenomen. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die, onder voorwaarden, de bouw van één woning op dit perceel mogelijk maakt.

Oud Over 20-24 en Oud Over 30

Voor de percelen Oud Over 20-24 is herontwikkeling voorzien. Op 18 november 2010 heeft de gemeenteraad besloten in te stemmen met de bouw van een woonzorgcomplex op deze locatie. Inmiddels is door de ontwikkelende partij aangegeven dat de wens bestaat om in plaats van zorgwoningen reguliere woningen te realiseren, waarbij de door de gemeenteraad gestelde kaders leidend blijven. Uit ruimtelijk oogpunt is er geen bezwaar tegen het toestaan van woningen op deze locatie, aangezien er sprake is van ruimtelijke en functionele kwaliteitswinst doordat een bedrijfsfunctie plaatsmaakt voor een woonfunctie, die beter past in het lint Oud Over. Ten behoeve van de herontwikkeling van de percelen Oud Over 20-24 is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld, waarin aandacht is besteed aan de ruimtelijke, beleidsmatige en milieutechnische haalbaarheid van het initiatief. Deze ruimtelijke onderbouwing, waarbij een mogelijke invulling van het terrein is geschetst, is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

Op het perceel Oud Over 30 staat een schuur die in het vigerende bestemmingsplan een bedrijfsbestemming heeft. Het is wenselijk om deze locatie gelijktijdig met de naastgelegen locatie Oud Over 20-24 te transformeren naar een woonfunctie. Op het perceel is de bouw van één woning ruimtelijk gezien voorstelbaar.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken, is op de percelen Oud Over 20-24 en Oud Over 30 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De wijzigingsvoorwaarden vormen het kader waarbinnen een bouwplan kan worden ontwikkeld.

Op de percelen Oud Over 20-24 en Oud Over 30 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. In de wijzigingsvoorwaarden is geregeld dat op het bouwperceel Oud Over 20-24 maximaal 8 grondgebonden woningen zijn toegestaan, met een maximum bebouwd oppervlak van 1.640 m² (inclusief bijbehorende bouwwerken). Op het bouwperceel Oud Over 30 is maximaal één grondgebonden woning toegestaan, met een maximum bebouwd oppervlak van 120 m² (inclusief bijbehorende bouwwerken). Indien het uit ruimtelijk oogpunt de voorkeur heeft om de woning die is voorzien op het bouwperceel Oud Over 30 op het bouwperceel Oud Over 20-24 te realiseren, is dat mogelijk. De totale aantallen (9 woningen tot een bebouwd oppervlak van 1.760 m²) blijven dan van kracht.

Ludgeruskerk

Voor de locatie Ludgeruskerk is op 2 november 2010 op basis van artikel 19 van de (oude) Wet op de Ruimtelijke Ordening vrijstelling en bouwvergunning verleend voor de bouw van een kerk en 12 woningen. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 5 september 2011 het besluit vernietigd aangezien onvoldoende was gemotiveerd waarom in het bouwplan niet werd voorzien in 30% sociale woningbouw, zoals opgenomen in de destijds geldende Beleidsregel sociale woningbouw van de voormalige gemeente Loenen. Inmiddels is in de gemeente Stichtse Vecht nieuw woonbeleid in voorbereiding. In de nieuwe woonvisie, die naar verwachting in de loop van 2013 wordt vastgesteld, is niet langer sprake van een verplichting om 30% van het aantal woningen in een bouwplan als sociale woningbouw te realiseren. In plaats daarvan wordt per initiatief een afweging gemaakt. Voor de locatie Ludgeruskerk is besloten dat geen sociale woningen zullen worden gebouwd.

Op dit moment wordt gewerkt aan een nieuw bouwplan voor de locatie van de Ludgeruskerk. Daarin wordt uitgegaan van de bouw van 12 grondgebonden woningen en een gebouw ten behoeve van religieuze doeleinden. Indien de bouw van het gebouw voor religieuze doeleinden geen doorgang vindt, kunnen in plaats daarvan 3 extra woningen worden gebouwd. Aangezien het bouwplan nog niet definitief is en er nog diverse milieuaspecten moeten worden onderzocht, is op de locatie een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Op de locatie van de Ludgeruskerk is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De wijzigingsbevoegdheid maakt de bouw van 12 woningen en een gebouw voor religieuze doeleinden mogelijk. Indien geen gebouw voor religieuze doeleinden wordt gerealiseerd, kunnen in totaal 15 woningen worden gebouwd. De wijzigingsbevoegdheid bevat verschillende voorwaarden, onder andere met betrekking tot de realisering van een groene schil rond de locatie en met betrekking tot parkeren.

4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

De Omgevingsdienst Regio Utrecht (voorheen Milieudienst Noord-West Utrecht) heeft ten behoeve van het bestemmingsplan 'Loenen aan de Vecht' een integraal milieuadvies uitgebracht (rapportage 29 maart 2012). In het milieuadvies, dat als bijlage is opgenomen, zijn de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten opgenomen. Aangezien het bestemmingsplan hoofdzakelijk een conserverend karakter heeft en geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is de onderzoeksplicht beperkt. Veelal kan worden volstaan met een beschrijving van de bestaande situatie. In de volgende paragrafen zijn de conclusies van het advies van de Omgevingsdienst overgenomen.

Daarnaast heeft de Omgevingsdienst een milieuadvies uitgebracht voor de ontwikkelingslocaties in het plangebied (zie paragraaf 3.3). In de milieuadviezen zijn de aspecten bodem, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid en bedrijven onderzocht. Daarbij is aangegeven of de ontwikkelingen uit milieutechnisch oogpunt haalbaar zijn en welke onderzoeken nog moeten worden verricht. De conclusies van de milieuadviezen zijn opgenomen in paragraaf 4.10. De milieuadviezen zijn als bijlage opgenomen. Ten behoeve van de herontwikkeling van de percelen Oud Over 20-24 is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld, waarin ook is ingegaan op de milieutechnische haalbaarheid van het initiatief. Deze ruimtelijke onderbouwing is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

4.1 Bodem

4.1.1 Kader

Bij het opstellen van een bestemmingsplan gaat het om de vraag of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van de bodem en, als bodemverontreiniging aanwezig is, hoe deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Het uitgangspunt is dat aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor mens en milieu. Als er geen sprake is van ontwikkelingen of als er sprake is van ontwikkelingen die niet in het bestemmingsplan worden meegenomen, is het niet noodzakelijk om de bodemkwaliteit binnen het gehele plangebied vast te stellen, maar kan worden volstaan met een conclusie over de algehele bodemkwaliteit op basis van een inventarisatie van reeds uitgevoerde bodemonderzoeken, bekende (voormalige) bodembedreigende activiteiten en geregistreerde gevallen van (vermoedelijk) ernstige bodemverontreiniging.

Het wettelijk kader voor het bodembeleid is onder andere vastgelegd in de Woningwet en het Besluit bodemkwaliteit. Door burgemeester en wethouders van de voormalige gemeente Loenen is daarnaast een Bodemfunctieklassenkaart vastgesteld.

In de gemeente worden de bodemfunctieklassen ‘Landbouw/Natuur’ en ‘Wonen’ onderscheiden. Uit de Bodemfunctieklassenkaart blijkt dat het gehele plangebied in de bodemfunctieklassse ‘Wonen’ valt.

4.1.2 Onderzoek

Bodemverontreinigingen binnen het plangebied

Van het gebied is bekend dat het historisch bodembelast is. Dit komt door het bodemgebruik in het verleden (bedrijfsactiviteiten, particuliere olietanks en gedempte sloten). Als bijlage bij het milieuvadvis is een overzicht weergegeven van alle locaties waarvan bodemverontreiniging bekend is, voor zover deze geregistreerd zijn op het provinciaal Bodemloket (dit zijn de zogenaamde Wet bodembeschermings-locaties). Hieruit blijkt het volgende:

- Er zijn 14 locaties binnen het plangebied bekend waar sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Hiervan is voor twee locaties de sanering spoedeisend. Dat houdt in dat er voor 2015 gesaneerd moet zijn. Het betreft de waterbodem van de Vecht en de locatie Oud Over 30;
- Nog eens 7 locaties zijn aangeduid met de status ‘Potentieel ernstig’.

Beschrijving algemene bodemkwaliteit van het plangebied

Binnen het plangebied is een aantal bodemonderzoeken uitgevoerd. Een overzicht hiervan is opgenomen in de bijlage bij het milieuvadvis. Omdat het bestemmingsplan hoofdzakelijk een conserverend karakter heeft, wordt het niet nodig geacht om voor het hele plangebied door middel van een bodemonderzoek de algemene bodemkwaliteit vast te stellen.

Op (toekomstige) ontwikkelingslocaties zal de kwaliteit van de bodem eerst vastgesteld moeten worden door middel van een bodemonderzoek (of een partijkeuring) alvorens vastgesteld kan worden of er belemmeringen zijn bij het realiseren van de plannen. Als ontwikkelingen plaatsvinden binnen de in de bijlage bij het milieuvadvis aangegeven locaties (Wet bodembescherming-locaties) kunnen de plannen pas gerealiseerd worden nadat bodemsaneringsmaatregelen getroffen zijn. Ook buiten deze geregistreerde locaties kunnen op sommige plaatsen bodemverontreinigingen verwacht worden, onder andere op de historisch potentieel bodemverdachte locaties.

Overal waar handelingen met grond plaatsvinden (ontgraven, ophogen en dergelijke) zal vooraf een inschatting gemaakt moeten worden van de te verwachten bodemkwaliteit door het uitvoeren van een (historisch) vooronderzoek. Zonodig zal dit gevolgd moeten worden door een bodemonderzoek of een partijkeuring. Op grond van een bodemonderzoek wordt de bodemgeschiedheid bepaald, op grond van een partijkeuring worden de hergebruiksmogelijkheden bepaald. Het aantal bodemonderzoeken dat binnen het plangebied bekend is, is te gering om op grond daarvan een betrouwbare uitspraak te kunnen doen over de algemene bodemkwaliteit van het plangebied.

4.2 Geluid

4.2.1 Kader

Voor geluid afkomstig van het wegverkeer zijn de Wet geluidhinder (Wgh) en het Besluit geluidhinder van kracht. Volgens de Wet geluidhinder liggen aan weerszijden van een weg geluidszones. Een geluidszone geeft het gebied aan waarbinnen onderzoek naar de geluidsbelasting vereist is. De grootte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de definitie van het gebied (buitenstedelijk of binnenstedelijk). Een buitenstedelijk gebied is het gebied dat buiten de bebouwde kom is gelegen, of het gebied binnen de bebouwde kom, voor zover liggend in de zone van een autoweg of autosnelweg. Het overige gebied binnen de bebouwde kom is binnenstedelijk. Wegen die zijn gelegen binnen een 30 km/uurs-zone en wegen in een woonerf hebben geen geluidszone en hoeven niet te worden getoetst in het kader van de Wet geluidhinder. Echter, uit jurisprudentie blijkt dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening wel aandacht moet worden besteed aan de geluidsbelasting ten aanzien van 30 km/uurwegen in verband met de benodigde gevelisolatie.

Als een nieuwe geluidsgevoelige bestemming, zoals een woning, binnen een geluidszone wordt gesitueerd dan is de initiatiefnemer verplicht om een akoestisch onderzoek uit te voeren. Hierbij zijn de criteria van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder van kracht. Er moet worden getoetst of de geluidsbelasting ten gevolge van verkeerslawaaï de wettelijke voorkeurswaarde niet overschrijdt. De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeer bedraagt 48 dB Lden. Als de voorkeurswaarde wordt overschreden, moeten er volgens de Wet geluidhinder geluidsreducerende maatregelen getroffen worden. Als eerste moet worden onderzocht of er maatregelen aan de bron mogelijk zijn, bijvoorbeeld stil asfalt. Als dit niet mogelijk is of onvoldoende resultaat heeft, komen overdrachtsmaatregelen in aanmerking. Hierbij kan worden gedacht aan geluidsschermen, maar ook aan een grotere afstand tussen de weg en de toekomstige woningen. Als ook dit niet mogelijk is of onvoldoende resultaat oplevert, biedt de Wet geluidhinder de mogelijkheid een hogere waarde dan de voorkeursgrenswaarde te verlenen (onthef-fing). De maximale ontheffingswaarde is afhankelijk van het type gebied.

Bij het verlenen van een hogere waarde is het gemeentelijke hogere waarden beleid van toepassing en moeten mogelijk maatregelen aan de gevel worden getroffen om te kunnen voldoen aan de geluidseisen uit het Bouwbesluit. Geluidsniveaus bij nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen die hoger zijn dan de wettelijke maximale ontheffingswaarden zijn niet toegestaan. In het gemeentelijk beleid ten aanzien van hogere geluidwaarden (onthef-fingen) zijn randvoorwaarden aangegeven bij het toestaan van hogere geluidsbelastingen dan de voorkeurswaarde. Eén van de voorwaarden bij een ontheffing van de voorkeursgrenswaarde is de aanwezigheid van een geluidsluwe gevel.

4.2.2 Onderzoek

Na voltooiing van de randweg zal de maximumsnelheid van de Rijksstraatweg binnen de kern Loenen 30 km/uur worden.

Alle wegen binnen het bestemmingsplangebied hebben dan een 30 km/uur regime en zijn uitgesloten van toetsing aan de Wet geluidhinder. Wel moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening gedetailleerd akoestisch onderzoek plaatsvinden bij realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen.

De wegen buiten het plangebied die akoestisch gezien nog invloed hebben op het plangebied zijn de N402 (Rijksstraatweg) ten noorden van de kern (80 km/uur) en de N402 ten zuiden van de kern Loenen (50 km/uur). Daarnaast ligt het plangebied gedeeltelijk binnen de geluidszone van de nieuwe randweg. Door Royal Haskoning is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar het wegverkeerslawaaï in verband met de nieuw aan te leggen randweg. Uit dit onderzoek (24 juni 2009) blijkt dat de geluidsbelasting vanwege de nieuwe randweg bij de woningen van het plan Kronenburg en op bestaande woningen binnen het dit bestemmingsplangebied aan de voorkeurgrenswaarde voldoet. Het bestemmingsplangebied ligt buiten de geluidszone van de provinciale weg N201 en de rijksweg A2. Het aspect geluidhinder staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Kader

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang.

Op grond van artikel 5.16 van de Wlk kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan) uitoefenen als:

- a de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden (lid 1 onder a);
- b de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de uitoefening van die bevoegdheden per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft (lid 1 onder b1);
- c bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met de uitoefening van de betreffende bevoegdheid samenhangende maatregel of een door die uitoefening optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (lid 1 onder b2);
- d de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht (lid 1 onder c);
- e het voorgenomen besluit is genoemd of past binnen het omschreven Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een vergelijkbaar programma dat gericht is op het bereiken van de grenswaarden (lid 1 onder d).

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van ruimtelijke plannen, uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens, ook rekening gehouden met de luchtkwaliteit. In het Besluit 'niet in betekenende mate' (NIBM) en de bijbehorende regeling is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit kan het geval zijn wanneer een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀. In het bestemmingsplan worden geen nieuwe grootschalige ontwikkelingen voorzien. Een plan voldoet in de regel aan het NIBM criterium als het minder dan 1.500 woningen betreft, dan wel als er sprake is van een BVO van maximaal 100.000 m². Eventuele kleinschalige initiatieven voldoen aan het 'niet in betekenende mate' criterium.

4.3.2 Onderzoek

De realisatie van de (buiten het plangebied gelegen) nieuwe randweg zal effect hebben op de luchtkwaliteit binnen het plangebied. De nieuwe randweg zorgt voor een afname van het doorgaande verkeer door de kern Loenen. In het rapport 'Geactualiseerde luchtkwaliteitsberekeningen randweg te Loenen aan de Vecht' (Witteveen en Bos, 29 mei 2009) is de invloed van de aanleg van de nieuwe randweg op de luchtkwaliteit voor de kern Loenen aan de Vecht inzichtelijk gemaakt. Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de aanleg van de randweg leidt tot een verbetering van de luchtkwaliteit ter hoogte van de Rijksweg. Dit betekent dat een relatief druk gebied (met veel woningen en verkeer) wordt ontlast, daardoor worden in de kern Loenen aan de Vecht minder woningen blootgesteld aan verkeersemissies en bovendien is de blootstelling minder sterk. In en rond het plangebied komen geen overschrijdingen van de grenswaarden van NO₂ en PM₁₀ voor. Het plangebied voldoet hiermee aan de randvoorwaarden uit de 'Wet luchtkwaliteit'. De gemeente Stichtse Vecht participeert in de monitoring NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit). In deze jaarlijkse monitoringsronde wordt de luchtkwaliteit vanwege de drukke wegen binnen de gemeente inzichtelijk gemaakt. Ook uit deze monitoring blijkt dat er voor de kern Loenen aan de Vecht geen overschrijdingen van de grenswaarden voor luchtkwaliteit optreden. De Wet luchtkwaliteit staat de uitvoering van het bestemmingsplan dan ook niet in de weg. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Kader

Externe veiligheid is de kans om te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongevoorn voorval waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Beleid en regelgeving op dit gebied is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen over wegen, waterwegen en spoorwegen;
- het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

Met betrekking tot risico's wordt onderscheid gemaakt in twee risicomaten: Het plaatsgebonden risico en het groepsrisico:

- Het plaatsgebonden risico is gedefinieerd als het risico op een plaats buiten een risicobron, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die risicobron waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is. Binnen de wet- en regelgeving zijn aan deze definitie grens- en richtwaarden opgehangen ten aanzien van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.
- Het groepsrisico is gedefinieerd als cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een risicobron en een ongewoon voorval binnen die risicobron waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is. In wet- en regelgeving is aan het groepsrisico een oriënterende waarde toegekend als indicator voor de omvang van een ramp en een afwegingsproces gericht op zelfredzaamheid, beheersbaarheid, rampenbestrijding en resteffecten.

De wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid biedt geen absolute veiligheid. Een kleine kans op een zwaar ongeval met gevaarlijke stoffen wordt geacht tot het normaal maatschappelijk risico te behoren. De regelgeving voor inrichtingen met (over het algemeen) grotere hoeveelheden gevaarlijke stoffen is samengebracht in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). In dit Besluit is aangegeven welke bedrijven bij het verlenen van een omgevingsvergunning (milieuvergunning) of het nemen van een besluit op grond van de Wro nadere aandacht behoeven. In andere regelgeving dan Bevi kunnen ook risiconormen of aan te houden effectafstanden zijn opgenomen ten aanzien van inrichtingen. Te denken valt aan het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit ten aanzien van propaantanks, benzine- en aardgastankstations en gasdrukregelstations.

De regelgeving met betrekking tot het transport van gevaarlijke stoffen is neergelegd in de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Deze Circulaire kan worden gezien als voorbode van een wettelijke verankering van de risiconormen. Met de realisatie van de wettelijke verankering (het Besluit transportroutes externe veiligheid) komt de circulaire te vervallen. Externe veiligheid in relatie tot transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

4.4.2 Onderzoek

Inrichtingen

Bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen

In het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig die vallen onder het Bevi. Op grond van de bestemmingen en daarbij behorende voorschriften kunnen deze ook niet worden gerealiseerd. Buiten het plangebied zijn geen Bevi-bedrijven aanwezig dan wel gepland.

Bedrijven die vallen onder overige veiligheidswetgeving

Er zijn in of bij het plangebied ook geen bedrijven aanwezig die op grond van overige veiligheidswetgeving nader onderzocht moeten worden.

Tankstation

Er is in het plangebied een bedrijf gevestigd met een potentieel overig veiligheidsrisico. Op dit moment vindt er bij het tankstation aan de Rijksstraatweg 141 (voor zover bekend bij de Omgevingsdienst) geen onbemande aflevering van motorbrandstoffen plaats (betaling aan de pomp met betaalautomaat). Mocht dit wel gaan gebeuren, dan dient de inrichtinghouder te voldoen aan een veiligheidsafstand van 20 meter tot kwetsbare objecten, zoals woningen en winkelcentra. Deze afstand is gebaseerd op een grote lekkage van brandstof, waarna brand ontstaat met grote hittestraling op de omgeving. Los van het onbemande afleveren bestaat dit risico nu ook al, maar wordt daarvoor de aanwezigheid van toezicht voldoende geacht als veiligheidsmaatregel. Deze afstand kan ook korter zijn, maar dan moet voor het tankstation een omgevingsvergunning milieu worden aangevraagd en verleend waarbij mogelijk extra veiligheidsmaatregelen aan het tankstation worden opgelegd. Daarbij zullen echter ook de geluidnormen een probleem kunnen gaan vormen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt daarom een minimale afstand van 20 meter vanaf de afleverzuilen tot kwetsbare objecten aangehouden.

Propaantanks

Propaantanks zijn in het bedrijvenbestand in dit gedeelte van de gemeente Stichtse Vecht niet bekend.

Vuurwerkbesluit

Op dit moment zijn in Loenen geen bedrijven gevestigd die consumentenvuurwerk opslaan en verkopen. In de algemene gebruiksregels van het bestemmingsplan is de opslag en verkoop van vuurwerk als strijdig gebruik aangemerkt. De vestiging van vuurwerkbedrijven of vuurwerkverkooppunten is derhalve niet mogelijk.

Transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en water

Er moet rekening gehouden worden met het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en water. Wegen, spoorwegen en vaarwegen met structureel en groot-schalig vervoer van gevaarlijke stoffen liggen niet binnen 200 meter van het plangebied. Op deze afstand zijn de risico's ruimtelijk verwaarloosbaar, zodat nader onderzoek en uitwerking niet nodig is.

Lokaal wegennet

Voor de gemeentelijke en provinciale wegen die aansluiten op de rijksweg A2 is in de voormalige gemeenten Breukelen en Maarssen een routing voor gevaarlijke stoffen ingesteld. Deze routing geldt nu ook voor de kern Loenen aan de Vecht. Over de vastgestelde route mag uitsluitend bestemmingsverkeer rijden. Deze route loopt niet door of in de buurt van het plangebied. Ook bij aanpassing van de route aan de nieuwe gemeente Stichtse Vecht is er geen noodzaak een route door of langs het plangebied aan te wijzen. Voor noodzakelijk transport ten behoeve van laden en/of lossen van gevaarlijke stoffen buiten de vastgestelde routes is een ontheffing nodig. Aan deze ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden om een veiligere leefomgeving te realiseren.

Er kan in (de omgeving van) het plangebied dus wel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvinden van de niet-routeplichtige stoffen (zoals benzine) en routeplichtige stoffen met ontheffing (zoals propaan voor het perceel), maar de frequentie daarvan is dermate laag dat daardoor geen risico's ontstaan die ruimtelijk relevant zijn.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Er moet rekening worden gehouden met transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen. Volgens de 'Risico-evaluatie vervoer gevaarlijke stoffen per buisleiding' (AVIV, 25 april 2003) en de belemmeringenkaart 'Infrastructuur' van het streekplan ligt er in of bij het plangebied géén buisleiding voor transport van gevaarlijke stoffen zoals aardgas of benzine waar rekening mee gehouden zou moeten worden. Het normale gasnet voor huishoudens en bedrijven valt niet binnen het kader van externe veiligheid.

Advies Veiligheidsregio Utrecht

De Veiligheidsregio Utrecht heeft in het kader van het vooroverleg een advies gegeven over het bestemmingsplan 'Loenen aan de Vecht'. De Veiligheidsregio heeft aangegeven dat alle relevante zaken ten aanzien van externe veiligheid zijn meegenomen en dat er geen risicobronnen zijn waarvoor een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico geldt. De Veiligheidsregio ziet dan ook geen aanleiding om te adviseren over het nemen van eventuele maatregelen.

4.5 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied zijn geen leidingen aanwezig die een planologische bescherming in het bestemmingsplan vereisen.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

4.6.1 Kader

Bedrijfsactiviteiten die hinder kunnen veroorzaken of belemmeringen op kunnen werpen voor omliggende woningen zijn opgenomen in de bedrijvenlijst van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. Per bedrijfsactiviteit wordt de milieucategorie aangegeven. Deze milieucategorie verwijst naar de indicatieve afstand die aangehouden moet worden tot woningen in een rustige woonwijk. Deze afstand verschilt van 10 meter tot 400 meter. Over het algemeen worden bedrijfsactiviteiten in categorie 1 en categorie 2 (lichte bedrijvigheid) goed inpasbaar geacht in een woonwijk. Ten aanzien van beroepen en bedrijven aan huis geldt dat alleen categorie 1 is toegestaan. Daarnaast is Loenen aan de Vecht een kleine kern in het groene hart, waarbij melkrundveehouderijen worden gezien als de dragers van het landelijk gebied. De randen van het plangebied raken aan dit landelijk gebied.

4.6.2 Onderzoek

In het plangebied zijn, naast overwegend detailhandelsbedrijven en horecabedrijven, bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 van de genoemde bedrijvenlijst gevestigd. De indicatieve afstand tot woonbebouwing varieert tussen de 10 en 30 meter.

Bedrijven uit deze milieucategorieën passen binnen een woonomgeving omdat zij niet conflicteren met de woonsituatie. Als nieuwe woningen worden gerealiseerd in de directe nabijheid van detailhandel of horeca-ondernemingen moet rekening worden gehouden met de geluidsuitstraling van deze inrichtingen. Voor in- en aanpandige woningen zal extra aandacht besteed moeten worden aan lucht- en contactgeluidisolatie.

In het plangebied zijn geen agrarische bedrijven gelegen. Direct naast het plangebied is een veehouderijbedrijf gelegen. Als nieuwe woningen worden gerealiseerd op kortere afstand van een agrarisch bedrijf, dan moet rekening worden gehouden met de geuren en geluidsuitstraling van dit bedrijf. Deze uitstraling kan nieuwe ontwikkelingen belemmeren. Op grond van het onderzoek in of in de nabijheid van het gebied van het bestemmingsplan, zijn vooralsnog geen gevolgen te verwachten van het bestemmingsplan voor de bestaande agrarische milieuvergunningen en -meldingen.

4.7 Flora en fauna

4.7.1 Kader

Het bestemmingsplan 'Loenen aan de Vecht' is hoofdzakelijk een conserverend plan waarbij het bestaande gebruik wordt voortgezet. Het plangebied maakt deel uit van het bebouwd gebied en er is sprake van intensief ruimtegebruik en een vrij hoog verhardingspercentage. In het bestemmingsplan moet aandacht geschonken worden aan Europese en het nationale wetgeving ten aanzien van flora en fauna. De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet voor gebiedsbescherming en de Flora- en faunawet voor soortenbescherming. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de ecologische hoofdstructuur (EHS), bestaande uit natuurgebieden en ecologische verbindingzones.

De Natuurbeschermingswet heeft betrekking op de Europees beschermde Natura-2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden), beschermde natuurmonumenten en wetlands. Ruimtelijke ontwikkelingen die negatieve effecten hebben op de vastgestelde natuurwaarden van deze gebieden, zijn in beginsel niet toegestaan. Als er een kans bestaat dat effecten zullen optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden.

De Flora- en faunawet heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden. Voor beschermde soorten moet ontheffing worden aangevraagd wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot schade aan de soort of verstoring van leefgebied.

4.7.2 Onderzoek

Het bestemmingsplan 'Loenen aan de Vecht' laat niet rechtstreeks nieuwe ontwikkelingen toe die getoetst dienen te worden in het kader van de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet. De eventuele aanwezigheid van beschermde soorten is in het plangebied niet uit te sluiten. Deze aanwezigheid levert geen belemmeringen en beperkingen op wanneer de bestaande situatie niet wijzigt. Op het moment dat wel wijzigingen plaatsvinden is - in eerste instantie - een ecologische quickscan nodig. Hieruit kan blijken of de wijzigingen mogelijk zijn en welke eventuele maatregelen noodzakelijk zijn. Naast de gebieden met gebieds- en soortenbescherming is de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) van belang. De Vecht is aangewezen als ecologische verbindingszone en een aantal percelen in het zuidelijk deel van het plangebied liggen binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De Provincie Utrecht heeft beleid opgesteld, waarin is vastgelegd dat wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS moeten worden ontzien bij ruimtelijke ontwikkelingen. Gezien de conserverende aard van het bestemmingsplan is geen sprake van belemmeringen ten aanzien van de EHS. De Vecht is aangeduid als 'ecologische verbindingszone' en de percelen die deel uitmaken van de EHS zijn van een passende bestemming ('Natuur' respectievelijk 'Agrarisch met Waarden') voorzien.

4.8 Duurzaamheid

4.8.1 Kader

Loenen aan de Vecht is een oud Vechtdorp, dat tal van monumenten kent. Buiten de oude dorpskern zijn nieuwere woonwijken gelegen. Het behouden van de aanwezige kwaliteit is een vorm van duurzaamheid: het zorgt er voor dat de wijk niet verloedert.

GPR gebouw is een manier om duurzaam bouwen te concretiseren en doet dit door een rapport cijfer te geven op een vijftal thema's te weten: Energie, Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde. Hierbij geldt: hoe hoger het cijfer, hoe duurzamer het gebouw. Door GPR Gebouw in te vullen wordt meer nagedacht over duurzaamheid tijdens het ontwerpen en (ver)bouwen van gebouwen. GPR Gebouw kan ook gebruikt worden om bestaande woningen en gebouwen te verduurzamen. De gemeente hanteert een score van tenminste 7 voor alle thema's volgens de meest recente versie van GPR-gebouw. Daarnaast hanteert zij in het kader van duurzaam bouwen het principe dat het gebruik van uitlogbare materialen bij bouw of verbouw niet is toegestaan.

Het Rijk sluit aan bij de Europese doelstelling om te komen tot een 20% reductie van de CO₂-uitstoot in 2020 ten opzichte van 1990. In 2020 dient verder de bijdrage van duurzame energie 14% van het totale energieverbruik te zijn. De gebouwde omgeving is goed voor 30% van het totale energieverbruik in Nederland, heeft een groot besparingspotentieel en kan daardoor een belangrijke bijdrage leveren aan het realiseren van de bovengenoemde doelstellingen, ook op de langere termijn.

4.8.2 Onderzoek

Er is sprake van een hoofdzakelijk conserverend bestemmingsplan. Dat betekent dat er geen (energiezuinige) nieuwbouw wordt mogelijk gemaakt.

Wel zijn er mogelijkheden op het gebied van duurzame energie. Buiten het beschermd dorpsgezicht mogen zonnepanelen en zonnecollectoren vergunningvrij op de daken van panden die geen monument zijn worden geplaatst, onder bepaalde voorwaarden. Voor monumenten en het beschermd dorpsgezicht geldt dat hiervoor een vergunning moet worden aangevraagd. Bij eventuele ontwikkelingen in het plangebied, zoals nieuwbouw en verbouw, is het gewenst aan te sluiten op het beleid met betrekking tot duurzaamheid. Duurzaam bouwen levert ook winst voor de bewoner op. Door energiezuinig te bouwen wordt bespaard op de energierekening. Door met het materiaalgebruik duurzame materialen te gebruiken wordt de woning gezonder. Ook een goede ventilatie bevordert het leefklimaat in de woning.

4.9 Water

4.9.1 Europees beleid

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

4.9.2 Rijksbeleid

Water wordt door het Rijk, in aansluiting op de Vierde Nota Waterhuishouding, gezien als ordenend principe. De beleidsdoeleinden uit de Nota Ruimte met betrekking tot waterbeleid zijn als volgt gedefinieerd: het vergroten van de veiligheid, het beperken van de wateroverlast en het veiligstellen van de zoetwatervoorraad. Het waterbeleid voor de 21^{ste} eeuw is geformuleerd in het kabinetsstandpunt 'Anders omgaan met water' en is voortgekomen uit het 'Advies Waterbeheer 21e eeuw van de Commissie Waterbeheer 21^{ste} eeuw' (zie Tielrooy, 2000). Het gaat hierin alleen om de aanpak voor veiligheid en wateroverlast en niet om watertekort, kwaliteit of verdroging. Voor stedelijke gebieden bestaat momenteel geen specifiek rijksbeleid.

4.9.3 Provinciaal beleid

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

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

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

4.9.4 Waterbeheerder

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

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

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

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

4.9.5 Bestemmingsplan

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

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

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

In het plangebied zijn waterkeringen gelegen. Deze beschermen de lager gelegen gebieden tegen inundatie vanuit hoger gelegen gebieden. De waterkeringen in het plangebied liggen langs de Vecht en zijn, inclusief beschermingszone, bestemd als 'Waterstaat - Waterkering'.

4.10 Milieutoets Ontwikkelingslocaties

De Omgevingsdienst Regio Utrecht heeft voor de ontwikkelingslocaties in het plangebied een milieuvadvis uitgebracht. Hierna zijn de conclusies van de milieuvadvisen opgenomen.

Dorpsstraat 102 e/f

Als de bodemsanering is uitgevoerd, kan de bestemming worden gewijzigd.

- Bodem: de restverontreiniging op de locatie (wbb-geval UT03290034) moet zodanig worden gesaneerd dat er geen belemmeringen zijn voor het beoogde doel. Daarnaast moet een milieuhygiënisch bodemonderzoek conform de NEN5740 worden uitgevoerd.
- Geluid: Er zijn geen belemmeringen voor de bestemmingswijziging.
- Lucht: Er zijn geen belemmeringen voor de bestemmingswijziging.
- Externe veiligheid: Er zijn geen belemmeringen voor de bestemmingswijziging.
- Bedrijven: Er zijn geen belemmeringen voor de bestemmingswijziging.

Molendijk 28-30-30a

Er zijn geen bezwaren vanuit milieuwetgeving tegen het plan. Wel moeten er bepaalde onderzoeken worden uitgevoerd voor de ruimtelijke onderbouwing.

- Bodem: Om van Molendijk 28 en 30 een woonbestemming te maken, moet een bodemonderzoek worden uitgevoerd conform NEN 5740.
- Geluid: Er zijn geen bezwaren tegen de bestemmingswijziging.

- Lucht: Er zijn geen bezwaren tegen de bestemmingswijziging.
- Externe veiligheid: Er zijn geen bezwaren tegen de bestemmingswijziging.
- Bedrijven: Als zowel Molendijk 28 als Molendijk 30 een woonbestemming krijgen, is er geen bezwaar tegen de bestemmingswijziging.

Molendijk 17

Het plan zal mogelijk het nabijgelegen cultureel centrum belemmeren en een overlast-situatie opleveren. Realisatie zal zonder aanvullend onderzoek en aanvullende maatregelen erg moeilijk worden.

- Bodem: Voordat de bestemming gewijzigd kan worden, moet een bodemonderzoek conform NEN5740 worden uitgevoerd.
- Geluid: De geluidsbelasting als gevolg van “Het Hoefijzer” moet worden onderzocht. Daarnaast moet worden onderzocht of wijziging mogelijk is zonder cultureel centrum 't Web te belemmeren.
- Lucht: Er zijn geen bezwaren tegen de bestemmingswijziging.
- Externe veiligheid: Er zijn geen bezwaren tegen de bestemmingswijziging.
- Bedrijven: Zoals ook al is aangegeven bij geluid, is cultureel centrum 't Web waarschijnlijk een belemmering voor de bestemmingswijziging. Dit moet verder worden onderzocht.

Oud Over 20-30

Het plan kan doorgaan, als beide terreinen een woonbestemming krijgen en de bodemverontreiniging wordt gesaneerd.

- 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: Er zijn geen belemmeringen voor de bestemmingswijziging.
- Lucht: Er zijn geen belemmeringen voor de bestemmingswijziging.
- Externe veiligheid: Er zijn geen belemmeringen voor de bestemmingswijziging.
- Bedrijven: Als zowel Oud Over 20-24 als Oud Over 30 een woonbestemming krijgen, is er geen belemmering vanuit bedrijven op deze ontwikkeling.

Ludgeruskerk

Het plan kan doorgaan, waarbij misschien een hogere waarde moet worden vastgesteld voor de drie woningen in plaats van de kerk en waarbij als voorwaarde moet gelden dat moet worden voorkomen dat het agrarisch bedrijf wordt belemmerd in zijn bedrijfsvoering.

- Bodem: Het bestaande bodemonderzoek is verouderd. Een nieuw bodemonderzoek is noodzakelijk, voorafgaand aan de bestemmingswijziging.
- Geluid: Er zijn geen belemmeringen voor de bestemmingswijziging. Mogelijk is een hogere-waarden procedure noodzakelijk, afhankelijk van de maximum snelheid op de Rijksweg.

- Lucht: Er zijn geen belemmeringen voor de bestemmingswijziging.
- Externe veiligheid: Er zijn geen belemmeringen voor de bestemmingswijziging.
- Bedrijven: voorkomen moet worden dat het naastgelegen bedrijf door de ontwikkeling in zijn bedrijfsvoering wordt belemmerd. Als op 1 januari het besluit landbouw in het activiteitenbesluit wordt opgenomen, is de wijziging vanwege geur geen probleem meer, de minimaal aan te houden afstand wordt dan door het geurbeleid beperkt tot 50 meter.

5 Juridische planopzet

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. In dit hoofdstuk is een toelichting op de systematiek en de inhoud van de verschillende toegekende bestemmingen van het bestemmingsplan gegeven.

5.1 Plansystematiek

Het bestemmingsplan 'Loenen aan de Vecht' heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de bebouwing en het gebruik van de gronden binnen het plangebied. Het bestemmingsplan is gericht op het beheer van de bestaande situatie en heeft hoofdzakelijk een conserverend karakter, waarbij de waardevolle elementen binnen het plangebied van een passende bescherming zijn voorzien. De vigerende rechten (zowel qua gebruik als qua bebouwing) zijn daarbij zoveel mogelijk gerespecteerd.

Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Gestreefd is naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en planregels. De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot zeer globaal. Omdat het bestemmingsplan 'Loenen aan de Vecht' hoofdzakelijk is gericht op het vastleggen van de bestaande situatie, is een relatief gedetailleerde systematiek gekozen, met name voor de gronden binnen het beschermd dorpsgezicht. Voor iedere bestemming is een toegesneden bebouwingsregeling opgenomen. In het kader van de landelijke uniformering en standaardisering voldoet het plan aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008.

5.2 Opzet van de regels

Overeenkomstig de SVBP2008 zijn de regels van voorliggend bestemmingsplan onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsregels opgenomen. Hoofdstuk 3 en 4 bevatten de algemene regels respectievelijk de overgangs- en slotregels. Hierna wordt de inhoud van de regels per hoofdstuk kort toegelicht. In paragraaf 5.3 wordt nader ingegaan op de bestemmingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn regels gegeven voor de binnen het plangebied voorkomende bestemmingen, zoals die zijn aangegeven op de verbeelding. Per bestemming zijn in de bestemmingsomschrijving de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. Daarnaast is per bestemming bepaald welke vormen van bebouwing zijn toegestaan. In beginsel zijn hoofdgebouwen uitsluitend toegestaan binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken, waarbij dient te worden voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (met name de maximale goot- en/of bouwhoogte). In een aantal bestemmingen, waaronder de woonbestemming, zijn buiten de bouwvlakken bijbehorende bouwwerken toegestaan. Ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde, (zoals erfafscheidingen, lichtmasten en vlaggenmasten) zijn onder voorwaarden toegestaan buiten de bouwvlakken. De verschillende bestemmingen bevatten, indien nodig, specifieke gebruiksregels. Per bestemming is daarnaast bepaald in welke gevallen burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bestemmingsplan. In paragraaf 5.3 wordt nader ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen.

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

- de anti-dubbeltelbepaling;
- algemene bouwregels;
- algemene gebruiksregels;
- algemene aanduidingsregels (waarin regels zijn opgenomen voor de als zodanig aangeduide rijksmonumenten en karakteristieke panden);
- algemene afwijkingsregels;
- algemene wijzigingsregels;
- overige regels.

Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 van de regels bevat twee artikelen. In het eerste artikel is het overgangsrecht opgenomen, zoals dat ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Het tweede artikel bevat de slotregel. In de slotregel is aangegeven hoe de regels kunnen worden aangehaald.

5.3 De bestemmingen

In het plangebied zijn 25 bestemmingen weergegeven. Hieronder wordt een nadere beschouwing gegeven van deze bestemmingen.

Artikel 3 Agrarisch met waarden

De agrarische gronden in het zuidelijk deel van het plangebied zijn bestemd als 'Agrarisch met waarden'. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor de uitoefening van agrarisch beheer en voor het behoud, de versterking, het herstel en de ontwikkeling van de aanwezige en potentiële landschaps- en natuurwaarden. Daarnaast is extensief recreatief medegebruik toegestaan. Op deze gronden zijn geen gebouwen toegestaan, maar uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 4 Bedrijf

Deze bestemming is toegewezen aan de bestaande bedrijven en nutsvoorzieningen binnen het plangebied. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is een bedrijfswoning toegestaan. Bedrijfsgebouwen en overkappingen bij bedrijfsgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen de op de verbeelding opgenomen bouwvlakken. Bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning zijn onder voorwaarden ook buiten het bouwvlak toegestaan. Buiten het bouwvlak is daarnaast ruimte voor verharding, ontsluiting, parkeren, manoeuvreren, laden en lossen en dergelijke.

Bedrijven in de categorie 1 en 2 zoals die voorkomen op de als bijlage opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten zijn algemeen toegestaan binnen de bestemming 'Bedrijf'. Het betreft bedrijven die voor wat betreft geluidproductie, verkeersaantrekkende werking, gevaar, stof en dergelijke in de nabijheid van woningen kunnen worden geplaatst. Afwijkende functies binnen deze bestemming zijn aangeduid op de verbeelding. Het betreft een verkooppunt voor motorbrandstoffen en detailhandel.

Artikel 5 Buitenplaats

De buitenplaatsen binnen het plangebied zijn bestemd als 'Buitenplaats'. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor behoud, versterking, herstel en ontwikkeling van cultuurhistorische, architectonische en natuur- en landschapswaarden. De hoofdgebouwen op de buitenplaatsen zijn opgenomen in een bouwvlak. Door middel van een aanduiding ('wonen', 'kantoor' of 'dienstverlening') is aangegeven welke functie in het hoofdgebouw is toegestaan. Binnen de bestemming zijn voorzieningen behorende bij de hoofdfunctie algemeen toegestaan. Het kan daarbij bijvoorbeeld gaan om botenhuisen, ateliers, galeries, theekoepels, schuren en garages.

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, waarbij de maximale goot- en bouwhoogte op de verbeelding zijn aangeduid. Op de gronden buiten het bouwvlak zijn bijbehorende bouwwerken toegestaan. De bestaande vrijstaande bijbehorende bouwwerken zijn aangeduid als 'bijgebouwen'. Buiten deze aanduiding zijn kleine dierenverblijven toegestaan. Tenslotte is een regeling opgenomen die, onder strikte voorwaarden, per hoofdgebouw één of meer aangebouwde bijbehorende bouwwerken toestaat, met een oppervlakte van in totaal maximaal 36 m² per hoofdgebouw. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de bouwregels nadere regelingen opgenomen.

In de regels zijn verschillende afwijkingsmogelijkheden opgenomen. De afwijkingsregels bieden mogelijkheden voor de splitsing van een hoofdgebouw in één of meer (zorg)woningen (als dat nodig is voor het behoud van het gebouw), voor de vestiging van een bed & breakfast en voor het in gebruik nemen van (een deel van) het hoofdgebouw of de bijbehorende bouwwerken als extra wooneenheid ten behoeve van mantelzorg. Ter bescherming van de landschapswaarden van de buitenplaatsen is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen. Daarnaast is een verbod opgenomen om zonder omgevingsvergunning bouwwerken te slopen.

Via wijzigingsbevoegdheid kunnen ter plaatse van de aanduidingen 'kantoor' en 'dienstverlening' de functie wonen worden toegestaan. Tot slot is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de verplaatsing en (vervangende) nieuwbouw van vrijstaande bijbehorende bouwwerken. Daarbij geldt dat de totale hoeveelheid vrijstaande bijbehorende bouwwerken per buitenplaats niet meer dan 150 m² mag bedragen, tenzij in de bestaande situatie al een grotere oppervlakte aanwezig is.

Artikel 6 Centrum

De gronden met de bestemming 'Centrum' zijn bestemd voor wonen op de verdieping, detailhandel, dienstverlenende bedrijven en galeries/ateliers. Uitsluitend ter plaatse van de betreffende aanduidingen zijn horeca, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en bedrijven toegestaan. In de regels is bepaald dat per bouwperceel maximaal één woning is toegestaan, tenzij er in de bestaande situatie al meer woningen aanwezig zijn.

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd. Buiten de bouwvlakken zijn bijbehorende bouwwerken toegestaan tot een oppervlakte van 36 m², mits het aansluitend aan de woning gelegen erf voor maximaal 50% wordt bebouwd. In de regels zijn aanvullende bepalingen opgenomen voor onder meer de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken. In de regels zijn afwijkingsmogelijkheden opgenomen voor het toestaan van bed & breakfast, voor het in gebruik nemen van (een deel van) het hoofdgebouw of de bijbehorende bouwwerken als extra wooneenheid ten behoeve van mantelzorg, daghoreca en wonen op de begane grond.

Artikel 7 Detailhandel

De gronden met de bestemming 'Detailhandel' zijn bestemd voor detailhandel, met uitzondering van volumineuze en perifere detailhandel. Gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn bouwregels opgenomen.

Artikel 8 Gemengd

De gronden met de bestemming 'Gemengd' zijn bestemd voor dienstverlening en kantoren. Ter plaatse van de aanduiding 'wonen' zijn maximaal twee woningen op de verdieping toegestaan. Hoofdgebouwen en overkappingen bij hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Bijbehorende bouwwerken bij woningen zijn, onder voorwaarden, ook buiten het bouwvlak toegestaan. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn bouwregels opgenomen.

Artikel 9 Groen

Deze bestemming regelt het openbaar groen met de daarbij behorende voorzieningen zoals deze vaak voorkomen in bijvoorbeeld een plantsoen. Speelvoorzieningen zijn hier toegestaan. Het parkeren van motorvoertuigen, waaronder auto's en dergelijke, is binnen de bestemming niet toegestaan, ook niet op eventueel aangebrachte verhardingen. In- en uitritten zijn wel toegestaan. Het parkeren van een voertuig is niet 'ten dienste van' de groenbestemming. Een wandel- en fietspad daarentegen wel.

Burgemeester en wethouders kunnen door het afwijken van de bestemmingsregels een omgevingsvergunning verlenen voor het aanleggen van parkeerplaatsen. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van de bestemming 'Groen' naar 'Wonen -1' zonder bouwvlak of 'Tuin - 1'.

Artikel 10 Horeca

De gronden met de bestemming 'Horeca' zijn bestemd voor horeca. Gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn bouwregels opgenomen.

Artikel 11 Maatschappelijk

De gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen. Ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats' is een begraafplaats toegestaan. Bedrijfswoningen zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'. Hoofdgebouwen en overkappingen bij hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen zijn, onder voorwaarden, ook buiten het bouwvlak toegestaan. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn bouwregels opgenomen.

Artikel 12 Maatschappelijk – Begraafplaats

De gronden met de bestemming 'Maatschappelijk - Begraafplaats' zijn specifiek bestemd voor een begraafplaats. Gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen de op de verbeelding opgenomen bouwvlakken worden gerealiseerd. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn bouwregels opgenomen.

Artikel 13 Maatschappelijk – Zorginstelling

De gronden met de bestemming 'Maatschappelijk - Zorginstelling' zijn bestemd voor zorginstellingen en zorgwoningen. Daarnaast zijn ondergeschikte horeca en detailhandel ten dienste van de zorgvoorzieningen toegestaan. Gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn bouwregels opgenomen.

Artikel 14 Natuur

De bestemming 'Natuur' is opgenomen voor een aantal bospercelen in het zuidoostelijk deel van het plangebied. De gronden zijn bestemd voor behoud, versterking, herstel en ontwikkeling van de natuur- en landschapswaarden. Op de gronden zijn bos, groenvoorzieningen en water toegestaan. Daarnaast mogen de gronden worden benut voor extensief recreatief medegebruik. Op deze gronden zijn geen gebouwen en overkappingen toegestaan, maar uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Bescherming van de natuur- en landschapswaarden is geregeld door middel van een omgevingsvergunningstelsel.

Artikel 15 Sport - Schietsport

De gronden met de bestemming 'Sport - Schietsport' zijn bestemd voor sportvoorzieningen in de vorm van schietsportbeoefening.

Gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn bouwregels opgenomen.

Artikel 16 Tuin - 1

Deze bestemming is opgenomen voor de tuinen van woningen buiten het beschermd dorpsgezicht. De gronden zijn bestemd voor tuinen. Ter plaatse van de aanduiding 'erf' zijn erven bij woonschepen toegestaan. Gebouwen en overkappingen zijn niet toegestaan, met uitzondering van bestaande bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouw', bijbehorende bouwwerken bij woonschepen ter plaatse van de aanduiding 'erf' en erkers of toegangsportalen bij aangrenzende hoofdgebouwen. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de bouwregels nadere regelingen opgenomen.

Artikel 17 Tuin - 2

Deze bestemming is opgenomen voor de tuinen van woningen binnen het beschermd dorpsgezicht. Binnen deze bestemming vallen ook de overtuinen die geen deel (meer) uitmaken van een buitenplaats. Om die reden zijn de gronden 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. Bescherming van deze waarden is geregeld door middel van een omgevingsvergunningstelsel. Binnen deze bestemming zijn, onder strikte voorwaarden, bijbehorende bouwwerken toegestaan. De bestaande bijbehorende bouwwerken zijn aangeduid als 'bijgebouwen'. Daarnaast zijn kleine dierenverblijven toegestaan. Tenslotte is een regeling opgenomen die, onder voorwaarden, erkers en toegangsportalen aan aangrenzende hoofdgebouwen toestaat. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de bouwregels nadere regelingen opgenomen.

Artikel 18 Verkeer

De gronden met de bestemming 'Verkeer' zijn bestemd voor wegen en straten, wandelen en fietspaden. Daarnaast zijn onder meer parkeer-, groen- en speelvoorzieningen en water toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'garage' zijn garageboxen toegestaan. Er zijn bouwregels opgenomen voor gebouwen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 19 Water

De gronden met de bestemming 'Water' zijn bestemd voor water en waterlopen en voor waterhuishoudkundige voorzieningen. Ter plaatse van de aanduiding 'ecologische verbingszone' zijn de gronden tevens bestemd voor behoud, versterking, herstel en ontwikkeling van de Vecht en haar oevers. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor behoud en versterking van de cultuurhistorische waarden van de Vecht en de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de waterlopen ter plaatse van de aanduiding 'landschapswaarden'. Ter plaatse van de aanduiding 'woonschepenligplaats' is per aanduidingsvlak één woonschip toegestaan. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Er zijn regels opgenomen voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder aanlegsteigers en meerpalen.

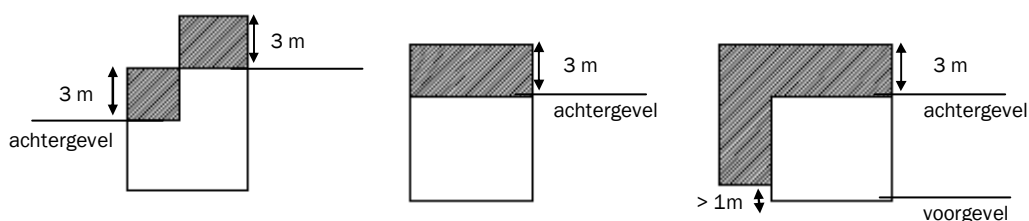
Daarnaast zijn specifieke gebruiksregels opgenomen voor de woonschepen en recreatievaartuigen. In de regels zijn afwijkingsmogelijkheden opgenomen voor de vervanging van woonschepen.

Artikel 20 Wonen - 1

De bestemming 'Wonen - 1' is opgenomen voor de woonpercelen buiten het beschermd dorpsgezicht. 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.

Een woning is een complex van ruimten, dat blijkens de indeling en inrichting bestemd is, voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden. Een huishouden wordt gevormd door één persoon of een groep personen die een huishouding voert. Daaronder valt niet het bedrijfsmatig verhuren van kamers. Dus er is geen sprake van één huishouden als meer (groepen) mensen in een woning of pand verschillende kamers huren (bijvoorbeeld studenten of seizoenswerknemers). Een huishouding is een regeling van het huishouden, familieleven, huisgezin.

In de bestemmingsomschrijving is aangegeven dat de gronden binnen deze bestemming mogen worden gebruikt ten behoeve van wonen. Het bestemmingsplan heeft een sterk consoliderend karakter voor wat betreft het bestaande gebruik van gronden en opstellen alsmede de omvang van de bouwwerken. Een woning kan alleen worden vergroot door uitbouwen, dakopbouwen, dakkapellen en het doortrekken van de kap. De woonbestemming is op de verbeelding voorzien van een bouwvlak. De bouwvlakken houden zoveel mogelijk de oorspronkelijke achtergevel aan. Naast de regeling voor hoofdgebouwen (dat is de woning), 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 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. In het bestemmingsplan is een dieptemaat voor een uit- of aanbouw opgenomen. Deze dieptemaat is vastgesteld op 3 meter gemeten vanuit de achtergevel van het hoofdgebouw. Reeds gerealiseerde uit- en/of aanbouwen tellen niet mee als hoofdgebouw. Door op deze manier de achtergevel vast te leggen, blijven de contouren van een verspringende achtergevel behouden, hetgeen ten goede komt van de stedenbouwkundige structuur. Op de volgende afbeelding wordt deze aanbouwregeling schematisch weergegeven.



Binnen de bestemming 'Wonen - 1' 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.

Artikel 21 Wonen - 2

De bestemming 'Wonen - 2' is opgenomen voor de woonpercelen binnen het beschermd dorpsgezicht. De bestemming is vrijwel identiek aan de bestemming 'Wonen - 1'. Er geldt echter een andere regeling voor bijbehorende bouwwerken: binnen de bestemming 'Wonen - 2' is, in plaats van maximaal 50 m², maximaal 36 m² aan bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak toegestaan.

Artikel 22 Waarde – Archeologie 1 (dubbelbestemming)

De bestemming 'Waarde – Archeologie 1' is opgenomen om de hoge archeologische waarden (historische kern, inclusief gracht en water) in het plangebied te beschermen. Deze bescherming blijkt onder meer uit bouwregels. In de bouwregels is een bouwverbod opgenomen voor bouwwerken van meer dan 50 m² waarbij de bodem dieper dan 0,3 m wordt geroerd. Daarnaast is voor diverse werkzaamheden een omgevingsvergunning benodigd.

Artikel 23 Waarde – Archeologie 2 (dubbelbestemming)

De bestemming 'Waarde – Archeologie 2' is opgenomen om de hoge 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 500 m² waarbij de bodem dieper dan 0,3 m wordt geroerd. Daarnaast is voor diverse werkzaamheden een omgevingsvergunning benodigd.

Artikel 24 Waarde – Archeologie 3 (dubbelbestemming)

De bestemming '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.

Artikel 25 Waarde – Archeologisch rijksmonument (dubbelbestemming)

De bestemming 'Waarde – Archeologisch rijksmonument' is opgenomen voor het archeologisch rijksmonument in het zuidelijk deel van het plangebied (het voormalige kasteelterrein van kasteel Cronenburgh).

De bestemming bevat geen beschermende regeling, aangezien het archeologisch monument al beschermd wordt via de Monumentenwet.

Artikel 26 Waarde – Beschermd dorpsgezicht

Het bestemmingsplan heeft een overwegend consoliderend karakter. Dit wil zeggen dat de bestaande situatie uitgangspunt is geweest voor het toekennen van de bestemmingen. Een consoliderend bestemmingsplan biedt als zodanig reeds bescherming aan een gebied. Uiteraard zijn de onderliggende bestemmingen ook van toepassing zolang deze in overeenstemming zijn met het bepaalde in de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht'. De dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' is primair.

Het bestemmingsplan is gericht op het veiligstellen en zo mogelijk versterken van de binnen het beschermd dorpsgezicht voorkomende cultuurhistorische waarden, zoals deze zijn omschreven in de omschrijving van het beschermd dorpsgezicht. Hierbij ligt het niet in de bedoeling de huidige situatie te 'bevriezen', maar waar mogelijk enige ruimte te geven aan nieuwe ontwikkelingen. Het is daarbij echter van vitaal belang deze nieuwe ontwikkelingen, die overigens van bescheiden omvang zullen zijn, te toetsen aan en verantwoord in te passen in het waardevolle historische gegeven. In ieder geval zal geen afbreuk mogen worden gedaan aan de te beschermen karakteristieken van het gebied. Om deze reden is in de regels opgenomen dat bij bouw aanvragen voor bijbehorende bouwwerken en afwijkingen advies van de monumentencommissie dient te worden ingewonnen. Als vanzelfsprekend dient de bouw aanvraag eveneens te voldoen aan de omschrijving van het beschermd dorpsgezicht.

Het bijzondere karakter van dit bestemmingsplan komt tot uitdrukking in een aantal regelingen in de planregels en op de verbeelding die zijn bedoeld om de cultuurhistorische waarden van het beschermde dorpsgezicht extra veilig te stellen. De bestaande kaprichtingen en kapvormen zijn opgenomen op de kappenkaarten die als bijlage bij de regels zijn opgenomen. Een regeling met betrekking tot nadere eisen voor de plaatsing van gebouwen en plaatsing en maatvoering van andere bouwwerken is opgenomen in de planregels. Tevens is in een binnenplanse afwijking vastgelegd dat panden in het beschermd dorpsgezicht uitsluitend mogen worden vernieuwd, veranderd of uitgebreid, indien het betrokken bouwplan mede strekt tot behoud of versterking van het uitwendige karakter van het pand.

In een omgevingsvergunningenstelsel 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 voor het beschermen van alle beschermingswaardige panden in het beschermd dorpsgezicht. Bepaalde bebouwing is uitsluitend via afwijking toegestaan.

Bij het toepassen van een afwijkingsbevoegdheid, het verlenen van een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden of een omgevingsvergunning voor het slopen dient getoetst te worden aan de cultuurhistorische waarden, door middel van het opvragen van advies van de monumentencommissie.

Artikel 27 Waterstaat – Waterkering (dubbelbestemming)

De bestemming ‘Waterstaat – Waterkering’ is opgenomen om de waterkeringen en de bijbehorende beschermingszones 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 omgevingsvergunningstelsel opgenomen.

6 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan ‘Loenen aan de Vecht’ is hoofdzakelijk een conserverend bestemmingsplan, waarin de bestaande situatie is vastgelegd. Het plan betreft een herziening van een aantal verouderde bestemmingsplannen, waarbij het juridisch-planologisch regime is geactualiseerd. De bestaande (legale) situatie is daarbij positief bestemd. Voor de delen van het plangebied waar het bestemmingsplan een conserverend karakter heeft, is het opstellen van een exploitatieplan of het anderszins verhalen van kosten niet aan de orde. Het bestemmingsplan is financieel uitvoerbaar.

In het bestemmingsplan zijn geen ontwikkelingen met een directe bouwtitel opgenomen. Wel is op een vijftal locaties voorzien in een wijzigingsbevoegdheid. Voor wijzigingsbevoegdheden geldt dat het kostenverhaal te zijner tijd in het kader van het wijzigingsplan in beeld dient te worden gebracht. Vanwege de ontwikkelingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen, hoeft daarom geen exploitatieplan te worden opgesteld.

7 Procedures

7.1 Inspraak en vooroverleg

7.1.1 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Loenen aan de Vecht' heeft met ingang van 20 september 2012 gedurende 6 weken ter inzage gelegen ten behoeve van de inspraak. In deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld om te reageren op de inhoud van het voorontwerpbestemmingsplan. Er zijn in totaal 18 inspraakreacties ontvangen. Over het voorontwerpbestemmingsplan is op 11 oktober 2012 een inloopavond in het gemeentekantoor te Breukelen georganiseerd. Tijdens deze inloopavond zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld kennis te nemen van het plan en een reactie te geven. De inspraakreacties zijn samengevat en van een beantwoording voorzien in de als bijlage opgenomen 'Nota inspraak en overleg'. In deze nota is per reactie aangegeven of de reactie heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

7.1.2 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Loenen aan de Vecht' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden aan de betrokken overleginstanties. In totaal hebben 7 overlegpartners een reactie op het voorontwerpbestemmingsplan ingediend. In de als bijlage opgenomen 'Nota inspraak en overleg' is aangegeven wat de resultaten van het vooroverleg zijn. Naar aanleiding van de overlegreacties hebben diverse aanpassingen plaatsgevonden.

7.2 Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan 'Loenen aan de Vecht' heeft overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening van 25 januari 2013 tot en met 7 maart 2013 ter visie gelegen. De provincie Utrecht en Waternet hebben aangegeven akkoord te zijn met het bestemmingsplan. Gedurende de periode van tervisielegging zijn 8 zienswijzen ingekomen. De zienswijzen zijn samengevat en van een beantwoording voorzien in de als bijlage opgenomen 'Reactienota zienswijzen'. In deze nota is per reactie aangegeven of de reactie heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Naast aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen is bij vaststelling van het bestemmingsplan een aantal ambtshalve aanpassingen doorgevoerd. In de 'Reactienota zienswijzen' is een overzicht met ambtshalve aanpassingen opgenomen. Het bestemmingsplan 'Loenen aan de Vecht' is op 25 juni 2013 gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad.

bestemmingsplan
Loenen aan de Vecht, 1e
bezemplan
Stichtse Vecht



Planstatus: vastgesteld

Plan identificatie: NL.IMRO.1904.BPLnnadVechtph1LNN-VG01

Datum: 2016-03-01

Contactpersoon Buro SRO: dhr. R van den Oetelaar

Kenmerk Buro SRO: SR140089

Opdrachtgever: Gemeente Stichtse Vecht

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer:	NL8187.16.071.B01
KvK nummer:	30232281
Rabobank rekeningnummer:	NL44.RABO.0142.1540.24
	t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan.....	5
1.2 Ligging van het plangebied	5
1.3 Vigerende plannen	6
1.4 Opbouw bestemmingsplan	6
1.5 Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2 De aanpassingen	8
2.1 Begrippen	8
2.2 Brugstraat 2 en 4: garage	8
2.3 Dorpsstraat 69: bijgebouw	8
2.4 Molendijk 3: bedrijvigheid.....	8
2.5 Oud Over 20 - 24 - 30: aantal wooneenheden	9
2.6 Oud Over 26: woonperceel	9
2.7 Oud Over 30a: bijgebouw	9
2.8 't Karrepad 2 t/m 12: verwisseling voor- en achtererf	10
2.9 't Rond 7: optrekken achtergevel.....	10
2.10 't Rond 11: verplaatsen woning.....	10
2.11 Vreelandseweg 16: bijgebouw	11
2.12 Aanwijzingsbesluit 'Beschermd Dorpsgezicht'	11
2.13 Monumentencommissie	11
2.14 Cultuurhistorische waarden	11
2.15 Molenbiotoop	11
2.16 Weekmarkten.....	11
Hoofdstuk 3 Juridische planbeschrijving	12
3.1 Algemeen	12
3.2 Verbeelding	12
Hoofdstuk 4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	13
4.1 Algemeen	13
4.2 Verslag vooroverleg	13
4.3 Verslag zienswijzen	13

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

De raad van de gemeente Stichtse Vecht heeft op 25 juni 2013 het bestemmingsplan "Loenen aan de Vecht" vastgesteld. In de afgelopen jaren is gebleken dat op diverse onderdelen aanpassingen op het bestemmingsplan gewenst zijn. In hoofdzaak betreffen deze aanpassingen kleine fouten die geconstateerd zijn of ondergeschikte aanpassingen van het plan als gevolg van kenbaar gemaakte bouwvoornemens.

Daarnaast zijn er in de tussentijd plannen gemaakt voor enkele ruimtelijke ontwikkelingen die mee kunnen liften op de te wijzigen planologische regeling.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied van dit bezemplan is gelijk aan dat van het bestemmingsplan 'Loenen aan de Vecht' en omvat de volledige kern Loenen aan de Vecht, inclusief een gedeelte van het bebouwingslint Oud Over aan de oostzijde van de Vecht. Het bestemmingsplan heeft daardoor zowel betrekking op de historische kern van Loenen als op de planmatige woongebieden die ten noordwesten van het dorpshart liggen. De nieuwbouwwijk Cronenburgh, in het zuidwestelijk deel van Loenen, maakt geen deel uit van het plangebied.



Globale begrenzing plangebied (rode omkadering)

1.3 Vigerende plannen

Voor het plangebied geldt momenteel het bestemmingsplan "Loenen aan de Vecht". Dit plan wordt met het onderhavige bestemmingsplan deels herzien dan wel op onderdelen gerepareerd. Alle aanpassingen worden besproken in toelichting hoofdstuk 2 van deze toelichting.

1.4 Opbouw bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Loenen aan de Vecht, 1e bezemplan kan niet los gezien worden van het nu geldende bestemmingsplan "Loenen aan de Vecht". Dit 'bezem'-bestemmingsplan is opgesteld om het bestemmingsplan "Loenen aan de Vecht" te repareren en enkele nieuwe ontwikkelingen mee te nemen. De beleidsmatige uitgangspunten zoals deze ten grondslag hebben gelegen aan het bestemmingsplan "Loenen aan de Vecht" blijven dan ook onverkort van toepassing. Voor de beleidsmatige onderbouwing van dit 'bezem'-bestemmingsplan wordt dan ook terugverwezen naar het bestemmingsplan "Loenen aan de Vecht".

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden alle aanpassingen die gedaan zijn ten opzichte van het bestemmingsplan 'Loenen aan de Vecht' besproken. Vervolgens volgt er een korte juridische toelichting in hoofdstuk 3 en tenslotte worden de resultaten uit inspraak en overleg besproken in hoofdstuk 4.

Hoofdstuk 2 De aanpassingen

2.1 Begrippen

De gemeente wil ambtshalve de volgende begrippen aanpassen:

1. achtererfgebied;
2. bestaand;
3. woonzorgvoorziening;
4. zorgwoning.

Ad 1) De gemeente sluit wat betreft het begrip 'achtererfgebied' aan bij de formulering zoals opgenomen in 'bijlage II' van het 'Besluit omgevingsrecht'.

Ad 2) Het begrip 'bestaand' wordt aangevuld met een zinsnede die erop toeziet dat woningen die tot stand komen met behulp van een wijzigingsbevoegdheid na uitvoering van de wijzigingsbevoegdheid eveneens onder dit begrip vallen.

Ad 3 en 4) In verband met de ontwikkelingen in de zorgmarkt neemt de gemeente nieuwe formuleringen voor de begrippen 'woonzorgvoorzieningen' en 'zorgwoning' op in aansluiting op de voorlopige begrippen die het 'Kenniscentrum Wonen-Zorg' hanteert. In juni 2015 komt het 'Kenniscentrum Wonen-Zorg' met de definitieve begrippen.

Daarnaast zijn enkele begrippen aangepast die verplicht zijn conform de SVBP2012.

2.2 Brugstraat 2 en 4: garage

Bij garageboxen die zelfstandig gebruikt worden, dient conform de gehanteerde systematiek de aanduiding 'garage' op de verbeelding te worden opgenomen. Per abuis ontbreekt deze aanduiding echter voor de garageboxen aan de Brugstraat 2 en 4. In dit bestemmingsplan is deze aanduiding alsnog opgenomen.

2.3 Dorpsstraat 69: bijgebouw

Op de verbeelding ontbreekt de aanduiding op het bijgebouw (botenhuis) van Dorpsstraat 69. In dit bestemmingsplan is deze omissie hersteld.

2.4 Molendijk 3: bedrijvigheid

Sinds 2003 wordt het perceel aan de Molendijk 3 gebruikt voor bedrijfsactiviteiten zoals kantoor, trainingen en vergaderingen, conform de bestemming 'Bedrijven categorie 1' in het vorige geldende bestemmingsplan. In het thans geldende bestemmingsplan 'Loenen aan de Vecht' is echter de bestemming 'Wonen - 2' opgenomen. Bovendien is voor de betreffende locatie geen bouwvlak opgenomen. Deze omissie wordt in dit plan hersteld door het perceel in aansluiting op de systematiek van het geldende bestemmingsplan 'Loenen aan de Vecht' de bestemming 'Centrum' te geven en te voorzien van een bouwvlak met bijbehorende maximum goot- en bouwhoogte.

2.5 Oud Over 20 - 24 - 30: aantal wooneenheden

Het wijzigingsplan 'Oud Over 20-24-30' is op 8 januari 2015 onherroepelijk geworden. Met dit plan is gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid waarmee de bestemming 'Bedrijf' ter plaatse gewijzigd kon worden ten behoeve van de bouw van maximaal negen woningen.

In het bouwplan dat als basis heeft gediend voor het wijzigingsplan is echter uitgegaan van het behoud van de bestaande waardevolle bebouwing op het perceel en de verbouwing van deze panden tot zes grondgebonden woningen. Daarnaast wordt de huidige bedrijfsloods op het perceel gesloopt en vervangen door een bouwkvavel voor één grondgebonden woning. Hierdoor worden binnen het plangebied in totaal slechts zeven van de maximaal negen woningen gerealiseerd.

Alle zes woningen in de bestaande bebouwing zijn inmiddels verkocht. De grootte van de bouwkvavel blijkt echter potentiële kopers af te schrikken. Daarom wil de gemeente twee woningen mogelijk maken in plaats van één ter plaatse van de overgebleven bouwkvavel. De gemeente verleent medewerking omdat:

- er vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren bestaan (de beoogde uitbreiding van het bouwvlak ligt achter op het perceel en er is geen direct zicht op de naastgelegen woningen)
- de maximum bouwhoogte gelijk blijft;
- de bouwkvavel groot genoeg is om twee extra parkeerplaatsen te realiseren op eigen terrein en/of voor bijgebouwen;
- er vanuit milieukundig oogpunt geen bezwaren bestaan;
- het maximale aantal woningen met acht binnen het maximale aantal van negen uit de wijzigingsbevoegdheid blijft.

De maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' op de verbeelding wordt gewijzigd naar '2' en daarnaast worden het bestemmingsvlak en het bouwvlak uitgebreid.

De toelichting van het wijzigingsplan en de bijbehorende plankaart (niet zijnde de verbeelding) zijn als bijlage bij de toelichting van dit bestemmingsplan gevoegd en de wijziging is op de verbeelding doorgevoerd.

2.6 Oud Over 26: woonperceel

De eigenaar van het perceel Oud Over 26 met de kadastrale nummers 933 en 937 (voorheen 716) aan de westzijde van het woonperceel verzoekt deze gronden eveneens de bestemming 'Wonen - 1' toe te kennen. Dit was abusievelijk niet doorgevoerd bij het wijzigingsplan 'Oud Over 20-24-30' voor het perceel met nr. 937 dat al onderdeel uitmaakte van het woonperceel en het perceel met nr. 933 dat al aan het woonperceel was toegevoegd. De gemeente ziet er geen bezwaar in deze bestemming aan beide percelen toe te kennen omdat deze meer passend is bij het huidige gebruik.

Daarnaast verzoekt de eigenaar van het perceel Oud Over 26 om de strook grond ten oosten van het woonperceel (kadastraal perceel nr. 867), waarover de gemeente met de eigenaar een huurovereenkomst is aangegaan, in plaats van de bestemming 'Groen' de bestemming 'Tuin 1' toe te kennen. Op deze manier verhoudt de bestemming zich beter met de tussen partijen gemaakte afspraken. Ook hierin ziet de gemeente geen bezwaar.

2.7 Oud Over 30a: bijgebouw

Het bestemmingsvlak 'Wonen - 1' en de daarbij behorende bouwaanduiding 'bijgebouwen' voor de 'edele schuur' op het westelijke deel van het perceel Oud Over 30a staan niet conform de bestaande situatie op de verbeelding. Ook is het bijgebouw, bestaande uit een aangebouwde berging, carport en een bijgebouw (met zadeldak), met een oppervlakte van 134 m² groter dan conform de regels van het bestemmingsplan is toegestaan.

De gemeente acht het in deze specifieke situatie echter passend om de vorm van het bestemmingsvlak (inclusief bouwaanduiding) aan te passen en een grotere oppervlakte toe te staan. De gevoelige en afwijkende ligging van het hoofdgebouw aan de rand van de kern en de gewenste openheid rond het hoofdgebouw met een alzijdige architectuur maakt het ongewenst om in het achtererfgebied extra bebouwing toe te staan. Indien het bijgebouw namelijk achter de voorgevel zou hebben gestaan, zou 90 m² vergunningvrij mogen worden gebouwd vermeerderd met 10 % van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m², tot een maximum van 150 m². Gezien de grootte van het perceel (= circa 12.000 m²) zou dit maximaal 150 m² zijn.

Ook het feit dat er vanuit milieukundig oogpunt geen bezwaren bestaan, het bijgebouw grotendeels uit het zicht staat omgeven door bosschages, de aangrenzende buurpercelen vrij uitzicht houden op het omringende landschap en de bereidheid van de eigenaar om het bijgebouw nog beter in te passen door middel van beplanting en het aanpassen van de kleurstelling (zie het inpassingsplan in de bijlage bij deze toelichting) maken dat de gemeente bereid is medewerking te verlenen aan dit verzoek.

Om in de toekomst te voorkomen dat er vergunningvrij nog bouwwerken in het achtererfgebied gerealiseerd worden, krijgt het deel van de tuin dat tot het achtererfgebied behoort de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Dit is in aansluiting op het deel van de tuin dat binnen het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Noord' valt.

2.8 't Karrepad 2 t/m 12: verwisseling voor- en achtererf

De bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin - 1' kloppen niet met de feitelijke situatie bij de woningen aan 't Karrepad 2 t/m 12. Het voor- en achtererf staan omgekeerd. In dit bestemmingsplan zijn de bestemmingen daarom omgedraaid.

2.9 't Rond 7: optrekken achtergevel

De eigenaar van 't Rond 7 wil graag de gevel aan achterzijde van het perceel aanpassen door de schuifpui van beneden gelijk te trekken met de dakkapel. Deze 'uitbouw' is niet aan te merken als ondergeschikt bouwdeel maar betreft feitelijk een oprekking van de goothoogte. Het is niet mogelijk om deze verbouwing te realiseren op basis van het bestemmingsplan 'Loenen aan de Vecht' waarin ter plaatse een maximale goothoogte van 3,0 m is toegestaan. Omdat er geen bezwaren bestaan vanuit stedenbouwkundig oogpunt, is een specifieke bouwaanduiding op de verbeelding opgenomen en een bijpassende regeling in de regels.

2.10 't Rond 11: verplaatsen woning

De gemeente heeft het verzoek gekregen van de eigenaar van de woning aan 't Rond 11 om vervangende nieuwbouw te mogen plegen en de situering van de bestaande woning te mogen optimaliseren.

De gemeente is gezien de aangeleverde ruimtelijke onderbouwing bereid medewerking te verlenen aan het verleggen van het bouwvlak. Het beoogde plan sluit namelijk stedenbouwkundig goed aan op de rooilijnen en massa's in de omgeving en de functie is planologisch goed te verantwoorden aangezien de woonfunctie reeds in het huidige bestemmingsplan is opgenomen.

Met betrekking tot de omgevingsaspecten acht de gemeente voldoende verantwoord in de ruimtelijke onderbouwing waarom het plan haalbaar en uitvoerbaar is. Aangezien het initiatief uitgaat van vervangende nieuwbouw op eigen terrein heeft het plan niet/ nauwelijks effect op de omgevingsaspecten. Tot slot wordt het plan economisch en maatschappelijk uitvoerbaar geacht.

De ruimtelijke onderbouwing voor 't Rond 11 is als bijlage bij de toelichting van dit bestemmingsplan gevoegd en op de verbeelding en in de regels verwerkt.

2.11 Vreelandseweg 16: bijgebouw

Het oorspronkelijke hoofdgebouw van de woning (met bestaande aanbouw) aan de Vreelandseweg 16 is aan de achterkant uitgebouwd over een diepte van circa 5,6 m (en 6,8 m breed) terwijl maar maximaal 3,0 m is toegestaan volgens artikel 20.2.2 sub k van het bestemmingsplan en maximaal 5,0 m op basis van het gemeentelijke afwijkingenbeleid.

Gezien de grootte van het perceel (circa 1.585 m²), waarvan de tuin doorloopt achter de percelen van de woningen op nr. 14 en 15, het feit dat op grond van het Besluit omgevingsrecht (Bor) tot maximaal 150 m² aan vergunningsvrije bouwwerken mogen worden opgericht in het achtererfgebied van een dergelijk groot perceel, het Bor geen eisen stelt ten aanzien de maximale diepte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken, de reeds gebouwde bijbehorende bouwwerken in lijn liggen met de andere bebouwing aan de Vreelandseweg, het hoofdgebouw en de bestaande aanbouw het nieuwe bijbehorende bouwwerk (= uitbouw) aan het zicht onttrekken en het feit dat de eigenaren bereid zijn om voor het deel van de tuin achter de buurpercelen op nr. 14 en 15 de bestaande bestemming 'Wonen' om te zetten naar 'Tuin - 1', is de gemeente bereid het bouwvlak van het hoofdgebouw aan de achterzijde te vergroten.

2.12 Aanwijzingsbesluit 'Beschermd Dorpsgezicht'

In aanvulling op de bestaande regeling is in de regels een koppeling gelegd met het aanwijzingsbesluit van de toenmalige minister van cultuur, recreatie en maatschappelijk werk en de minister van volkshuisvesting en ruimtelijke ordening d.d. 6 augustus 1966.

2.13 Monumentencommissie

De gemeente Stichtse Vecht beschikt niet meer over een eigen monumentencommissie. Daarom is deze term in de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' en binnen de regeling voor de aanduiding 'karakteristiek' in vervangen door de zinsnede 'een ter zake deskundige commissie'.

2.14 Cultuurhistorische waarden

In aansluiting op het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Noord' worden de gronden ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie - 1' mede bestemd voor het behoud en de versterking van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Het cultuurhistorisch belang dient te worden meegewogen in de belangenafweging bij het verlenen van toestemming voor een ontwikkeling.

2.15 Molenbiotoop

In aansluiting op het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Noord' is een beschermingsregeling opgenomen voor de molenbiotoop van molen De Hoop aan de Dorpsstraat 106 en voor de molenbiotoop van de Loenderveense Molen aan het Oud Over 104, beiden in Loenen aan de Vecht. Dit is gebeurd in de vorm van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop'. Hieraan is een beschermende regeling gekoppeld.

2.16 Weekmarkten

De gemeente wil binnen de bestemming 'Verkeer' ook weekmarkten regelen. Op dit moment vindt elke dinsdag een warenmarkt plaats op de Spinnerie tegenover Dorpshuis 't Web. Binnen de bestemming 'Verkeer' zijn al standplaatsen toegestaan, maar om aan eventuele onduidelijkheid een eind te maken wil de gemeente weekmarkten expliciet opnemen in de bestemmingsomschrijving. De bestemmingsregeling is hierop aangevuld.

Hoofdstuk 3 Juridische planbeschrijving

3.1 Algemeen

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Omdat dit plan een 'reparatie' is van het nu geldende bestemmingsplan kunnen deze twee bestemmingsplannen enkel in samenhang met elkaar worden gelezen. De gerepareerde onderdelen van dit bestemmingsplan vormen te samen met het bestemmingsplan "Loenen aan de Vecht" het planologische kader voor Loenen aan de Vecht.

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

3.2 Verbeelding

Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven met daarbij andere bepalingen als gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken etc.. Voor de verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart).

Hoofdstuk 4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

4.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

4.2 Verslag vooroverleg

Het (concept) ontwerpbestemmingsplan is op 31 maart 2015 in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegezonden aan 5 instanties en organisaties die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Van alle instanties is een reactie ontvangen. In de bij het plan gevoegde 'Nota zienswijzen' zijn deze reacties samengevat en van een gemeentelijke beantwoording voorzien.

4.3 Verslag zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Loenen aan de Vecht – 1e bezemplan' heeft vanaf vrijdag 28 augustus tot en met donderdag 8 oktober 2015 ter visie gelegen. Gedurende de periode van tervisielegging is iedereen in de gelegenheid gesteld met een zienswijze te reageren op de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan.

In de periode van 6 weken dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen zijn er 2 zienswijzen ontvangen. In de bij het plan gevoegde 'Nota zienswijzen' zijn deze zienswijzen samengevat en van een gemeentelijke beantwoording voorzien.