

Ruimtelijke onderbouwing

Oud Over 20-24, Loenen aan de Vecht

Gemeente Stichtse Vecht

Deze ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op een mogelijk bouwplan op de locatie Oud Over 20-24. In de ruimtelijke onderbouwing is ingegaan op de ruimtelijke, beleidsmatige en milieutechnische inpasbaarheid van het initiatief. De ruimtelijke onderbouwing kan daardoor dienen als onderbouwing voor de wijzigingsbevoegdheid die in het bestemmingsplan 'Loenen aan de Vecht' op deze locatie is opgenomen.

Het bouwplan past binnen de wijzigingsvoorwaarden die zijn opgenomen in het bestemmingsplan 'Loenen aan de Vecht'. Binnen de wijzigingsvoorwaarden zijn voor deze locatie echter ook bouwplannen met een andere opzet mogelijk. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt een mogelijke uitwerking geschetst. Te zijner tijd zal het (definitieve) initiatief worden getoetst aan de wijzigingsvoorwaarden.

In de ruimtelijke onderbouwing is een aantal aspecten nog niet ingevuld. In het kader van het wijzigingsplan dient te zijner tijd nader aandacht te worden besteed aan deze aspecten. Daarnaast kan worden aangegeven dat er in deze ruimtelijke onderbouwing nog van wordt uitgegaan dat het initiatief buiten de door de provincie Utrecht vastgelegde rode contour voor Loenen aan de Vecht ligt. Op de nieuwe kaarten van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie is de rode contour rond Loenen aan de Vecht verruimd, zodat het initiatief binnen de contour valt. (Her)ontwikkeling van een stedelijke functie binnen de rode contour is op basis van het provinciaal beleid mogelijk.

Ruimtelijke onderbouwing

Oud Over 20-24, Loenen aan de Vecht

Gemeente Stichtse Vecht

Datum:

7 maart 2013

Projectgegevens:

ROB01-0252364-01B

TEK01-0252364-01A

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

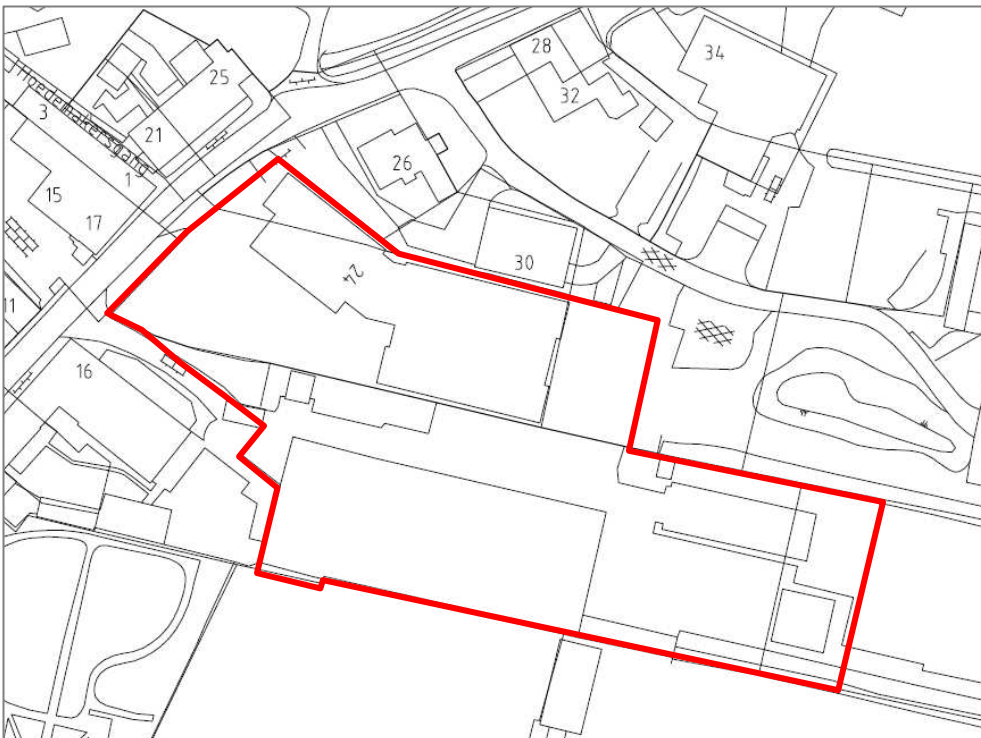
1	Inleiding	1
	1.1 Aanleiding	1
	1.2 Plangebied	1
2	Planbeschrijving	3
	2.1 Ontwerpbestemmingsplan 'Loenen aan de Vecht'	3
	2.2 Huidige situatie	4
	2.3 Het initiatief	7
	2.4 Conclusie en toetsing aan de wijzigingsvoorwaarden	10
3	Haalbaarheid	11
	3.1 Beleidskader	11
	3.2 Milieuhygiënische en planologische verantwoording	14
	3.3 Economische uitvoerbaarheid	22
	3.4 Conclusie en toetsing aan de wijzigingsvoorwaarden	22
4	Conclusie	23

Bijlage:

- Voorstel aanpassing verbeelding ontwerpbestemmingsplan 'Loenen aan de Vecht'



Luchtfoto plangebied (maps.bing.com)



Begrenzing plangebied

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor Loenen aan de Vecht is een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding. Het ontwerpbestemmingsplan 'Loenen aan de Vecht' is met ingang van 25 januari 2013 voor een periode van zes weken ter visie gelegd. In het ontwerpbestemmingsplan is voor de percelen Oud Over 20-24 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, die het mogelijk maakt om de huidige bedrijfsbestemming te wijzigen ten behoeve van de bouw van maximaal twaalf woningen. Inmiddels is voor deze locatie sprake van een concreet bouwplan, dat past binnen de wijzigingsvoorwaarden die zijn opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. In het bouwplan wordt uitgegaan van het behoud van de bestaande waardevolle bebouwing en verbouwing van deze panden tot maximaal zes grondgebonden woningen. De huidige bedrijfsloods wordt gesloopt en vervangen door maximaal twee grondgebonden woningen. De gronden rond en tussen de gebouwen worden heringericht, zodat ze in gebruik kunnen worden genomen als tuin en gezamenlijke toegang.

In voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op de ruimtelijke en milieutechnische inpasbaarheid van het initiatief. Het bouwplan wordt daarbij getoetst aan de wijzigingsvoorwaarden die zijn opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan 'Loenen aan de Vecht'. Op basis van deze ruimtelijke onderbouwing kan het bestemmingsplan 'Loenen aan de Vecht' bij vaststelling worden aangepast door de bestemming 'Bedrijf' op de locatie Oud Over 20-24 te wijzigen in bestemmingen die de realisering van de woningen rechtstreeks mogelijk maakt ('Wonen' en 'Tuin'). De ruimtelijke onderbouwing doorloopt geen afzonderlijke procedure (in het kader van het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan) maar dient als onderbouwing voor de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing is een voorstel opgenomen voor de aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Loenen aan de Vecht'. Op dit kaartbeeld is aangegeven hoe de woon- en tuinbestemming en de bouwvlakken voor de woningen kunnen worden opgenomen in het bestemmingsplan.

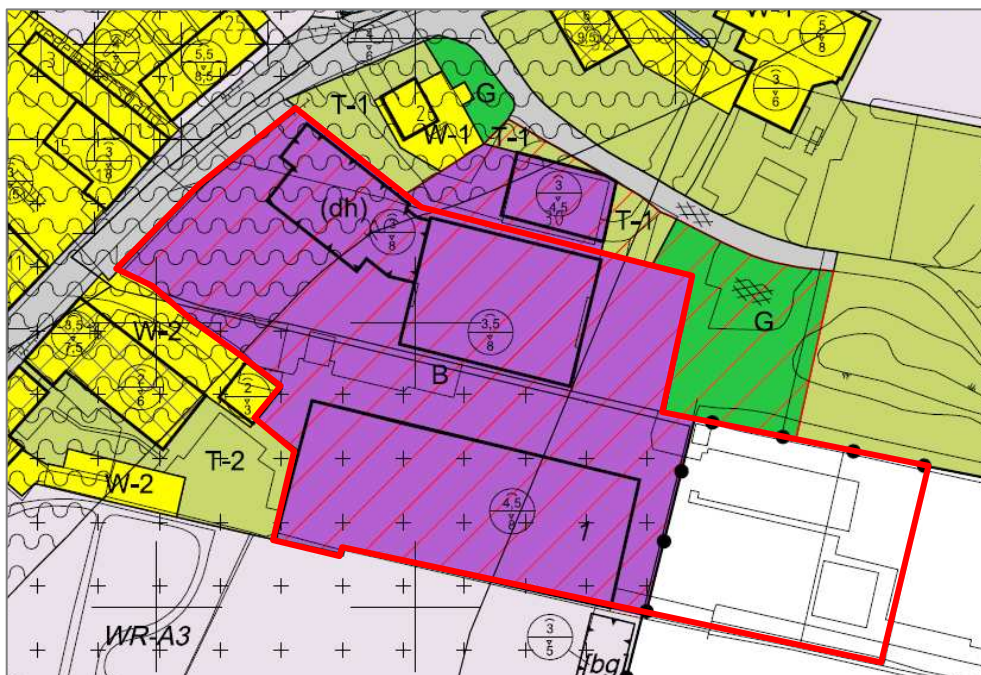
1.2 Plangebied

Het plangebied van deze ruimtelijke onderbouwing betreft de percelen Oud Over 20-24 in Loenen aan de Vecht. De percelen grenzen in het westen aan de weg Oud Over en in het oosten aan agrarische percelen die deel uitmaken van het buitengebied. In het noorden wordt het plangebied begrensd door het woonperceel Oud Over 26 en het perceel Oud Over 30, waarop een schuur staat waarin voorheen lichte bedrijfsactiviteiten plaatsvonden. In het zuiden wordt het plangebied begrensd door de woonpercelen Oud Over 10-16 en buitenplaats Bijdorp.

2 Planbeschrijving

2.1 Ontwerpbestemmingsplan 'Loenen aan de Vecht'

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



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

In de wijzigingsbevoegdheid zijn de volgende voorwaarden opgenomen:

- a Op het bouwperceel Oud Over 20-24 is maximaal 1.640 m² aan bebouwing toegestaan, bestaande uit maximaal 12 grondgebonden woningen met bijbehorende bouwwerken. De woningen bestaan uit 1 bouwlaag met kap en de bijbehorende bouwwerken dienen qua afmetingen ondergeschikt te zijn aan de hoofdbebouwing (woning);
- b Op het bouwperceel Oud Over 30 is maximaal 120 m² aan bebouwing toegestaan, bestaande uit 1 grondgebonden woning en bijbehorende bouwwerken. De woning bestaat uit 1 bouwlaag met kap en de bijbehorende bouwwerken dienen qua afmetingen ondergeschikt te zijn aan de hoofdbebouwing (woning);
- c Indien in verband met een ruimtelijk betere indeling de bouwpercelen Oud Over 20-24 en Oud Over 30 tezamen worden herontwikkeld, is het toegestaan de woning voor Oud Over 30 op het perceel van Oud Over 20-24 te realiseren.

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

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft uitsluitend betrekking op het perceel Oud Over 20-24. Het perceel Oud Over 30, waar in de huidige situatie een schuur staat waarin voorheen lichte bedrijfsactiviteiten plaatsvonden, maakt geen deel uit van het initiatief. Het bouwplan wordt dan ook uitsluitend getoetst aan de voorwaarden die gelden voor het perceel Oud Over 20-24. De wijzigingsvoorwaarden onder b en c zijn voor onderhavige ruimtelijke onderbouwing dus niet relevant.

Overigens moet worden opgemerkt dat het oostelijk deel van het plangebied van deze ruimtelijke onderbouwing buiten de plangrens van het ontwerpbestemmingsplan 'Loenen aan de Vecht' (en dus buiten de grens van de wijzigingsbevoegdheid) ligt. De betreffende gronden maken deel uit van het huidige bedrijfsperceel en zijn daarom ook opgenomen in de plannen voor herontwikkeling. Er is op deze locatie echter geen nieuwe bebouwing voorzien. Voorgesteld wordt om bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Loenen aan de Vecht' de plangrens te verruimen, zodat de volledige ontwikkeling in het nieuwe bestemmingsplan valt. De bouwmogelijkheden van de gronden in het oostelijk deel van het plangebied (buiten de grens van het ontwerpbestemmingsplan 'Loenen aan de Vecht') worden niet verruimd, maar worden afgestemd op de bestaande situatie.

2.2 Huidige situatie

2.2.1 Perceel Oud Over 20/24

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

In het pand dat het dichtste aan de weg staat, was een winkel gevestigd. Het witgepleisterde pand heeft een hoogte van één bouwlaag met kap. De kap bestaat uit twee kapconstructies die dwars op de weg staan.



Huidige bebouwing in het plangebied



Winkel



Werkplaats



Koetshuis



Loods

Achter dit pand staat een bakstenen werkplaats die qua hoogte (één bouwlaag met kap) vergelijkbaar is met de winkel, maar een groter bouwvolume heeft. De winkel en de werkplaats zijn verbonden door een lager tussenlid met een platte afdekking. De goothoogte van deze panden bedraagt 3 à 3,5 meter; de bouwhoogte is maximaal 8 meter. Zuidelijk van de winkel en de werkplaats staat het voormalige koetshuis. Het koetshuis is qua bouwmassa vergelijkbaar met het winkelpand en bestaat ook uit één bouwlaag met daarop twee parallelle kappen. Aan de achterzijde van het voormalige koetshuis staat een bedrijfsloods van recentere datum.

De loods heeft een functionele uitstraling, is bekleed met zwarte houten delen en heeft een asymmetrische kap. De goothoogte bedraagt maximaal 4,5 meter en de bouwhoogte maximaal 8 meter. Het koetshuis en de loods zijn met elkaar verbonden door een aantal plat afgedekte bouwdelen. In het oostelijk deel van het plangebied, aan de achterzijde van het bedrijfsperceel, staat een voormalige hooischaar.

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

2.2.2 Oud Over

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

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

De dorpskern van Loenen aan de Vecht is, inclusief delen van Oud Over, aangewezen als beschermd dorpsgezicht.

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

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

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

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

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

2.3 Het initiatief

Het initiatief gaat uit van het behoud van de waardevolle bebouwing op het perceel. Het winkelpand, de daarachter gelegen werkplaats en het voormalige koetshuis worden verbouwd om de realisering van maximaal acht grondgebonden woningen mogelijk te maken. Het huidige tussenlid tussen het winkelpand en de werkplaats wordt gesloopt. Ook de opslagloods (een functioneel gebouw van relatief recente datum, zonder bijzondere kenmerken) wordt gesloopt. In plaats daarvan wordt een nieuwe, kleinere bouwmassa toegevoegd waarin twee woningen worden gebouwd.

2.3.1 Bebouwing

Door de sloop van het bestaande tussenlid en de opslagloods wordt het totale bebouwde oppervlak op het perceel teruggebracht. De oppervlakte van de huidige bebouwing op het perceel bedraagt in totaal circa 1.970 m², bestaande uit de winkel en werkplaats (inclusief tussenlid) van circa 860 m² en het koetshuis en de loods van circa 1.110 m². Door sloop van het tussenlid en de loods, en daarvoor in de plaats het realiseren van nieuwbouw voor maximaal twee woningen, bedraagt het totale oppervlakte in de nieuwe situatie minder dan in de huidige situatie. In het bouwplan wordt uitgegaan van een bebouwd oppervlak van circa 1.315 m²:

- winkel (interne verbouwing): circa 240 m²;
- werkplaats (interne verbouwing): circa 500 m²;
- koetshuis (interne verbouwing): circa 260 m²;
- nieuwbouw van één bouwmassa voor twee woningen: 315 m².



Bouwplan

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

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

Voor de bestaande panden gaat het initiatief uit van (in pandige) verbouwing. De goot- en bouwhoogte van deze panden wijzigt derhalve niet.

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

De situering van de hoofdgebouwen wordt in het bestemmingsplan 'Loenen aan de Vecht' strak vastgelegd. De wijzigingsvoorwaarden bieden hierdoor de mogelijkheid om buiten de bouwvlakken nog een beperkte hoeveelheid aan bijgebouwen toe te voegen. In totaal is hiervoor circa 325 m² (1.640 m² - 1.315 m²) beschikbaar, wat neerkomt op circa 40 m² per woning. Ingevolge de regels die zijn opgenomen in het bestemmingsplan 'Loenen aan de Vecht' is voor de woningen in het beschermd dorpsgezicht een maximale oppervlakte van 36 m² aan bijgebouwen toegestaan buiten het bouwvlak. Voor de woningen in het plangebied wordt aangesloten bij deze maximale maat, zodat voor de nieuwe woningen op het perceel Oud Over 20-24 dezelfde mogelijkheden gelden als voor de woningen in de directe omgeving. De bijgebouwen moeten daarbij wel zodanig worden gesitueerd dat deze in het straatbeeld ondergeschikt blijven aan de hoofdgebouwen. Dit betekent bijvoorbeeld dat het voorstelbaar is om het (te slopen) tussenlid tussen winkel en werkplaats te vervangen door een nieuwe aanbouw, maar dat op de overige gronden rond de voormalige winkel geen bijgebouwen zullen worden toegestaan. In het bestemmingsplan wordt hierop gestuurd door de bestemming 'Tuin - 2' op te nemen voor de gronden die onbebouwd dienen te blijven. Voor de ligging van de tuinbestemming wordt verwezen naar de kaart die als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing is opgenomen.

2.3.2 Onbebouwde gronden

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

2.3.3 Ontsluiting en parkeren

De ontsluiting van het plangebied wijzigt niet ten opzichte van de huidige situatie. Tussen de woningen wordt een gezamenlijke toegang/open ruimte aangelegd, die aansluit op de Oud Over.

Doordat de nieuwe woningen in de plaats komen van een aannemersbedrijf, is in verkeerskundig opzicht sprake van een betere situatie dan voorheen. Het vrachtverkeer van en naar het bedrijfsperceel, dat het perceel uitsluitend kon bereiken via de (smalle) weg Oud Over, komt ten gevolge van de herontwikkeling te vervallen.

De parkeerbehoefte van de nieuwe woningen wordt volledig opgevangen binnen het plangebied. Er is binnen het plangebied genoeg ruimte om voor alle woningen in voldoende parkeerplaatsen te voorzien. De exacte situering en inpassing van de parkeerplaatsen wordt nog verder uitgewerkt. Daarbij kan zowel worden gedacht aan (groen ingepaste) parkeerplaatsen op de gezamenlijke oprit, als aan gebouwde oplossingen in de vorm van garages bij (enkele van) de woningen.

2.4 Conclusie en toetsing aan de wijzigingsvoorwaarden

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

De oppervlakte en hoogte van de bebouwing zijn beperkt, zodat wordt voldaan aan lid a van de wijzigingsvoorwaarden (maximaal 1.640 m² bebouwing, maximaal 12 grondgebonden woningen, hoogte van één bouwlaag met kap, bijbehorende bouwwerken ondergeschikt aan de hoofdbebouwing).

Door de wijze van bestemmen (zie kaart in de bijlage) wordt de hoofdbebouwing strak vastgelegd. De bestemming 'Wonen - 2' is alleen opgenomen voor de gronden ter plaatse van de bouwvlakken en voor de gronden waar de realisering van bijgebouwen (maximaal 36 m² per woning) ruimtelijk gezien passend is: gronden waar in de huidige situatie ook al bebouwing staat. De overige gronden zijn bestemd als 'Tuin - 2'. Hiermee wordt voldaan aan lid d van de wijzigingsvoorwaarden.

De overige relevante wijzigingsvoorwaarden (lid e tot en met h) komen aan bod in het volgende hoofdstuk.

3 Haalbaarheid

3.1 Beleidskader

3.1.1 Provinciaal beleid

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

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

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



Rode contour rond Loenen aan de Vecht

Relatie met ontwikkeling Oud Over 20-24

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

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

Het onderhavige initiatief voldoet aan de voorwaarden die de PRV stelt. Door de herontwikkeling van het bestaande bedrijfsperceel naar een woningbouwlocatie, is sprake van ruimtelijke kwaliteitswinst. De hoeveelheid bebouwing in het plangebied wordt teruggebracht en grote delen van de huidige verharding worden omgezet in tuinen bij de woningen. De nieuwbouw vindt plaats door inpandige verbouwing en door nieuwbouw binnen de contouren van de huidige bebouwing. Er is dus geen sprake van bebouwing buiten het bestaande bebouwingslint Oud Over. Tenslotte kan worden aangegeven dat de woonfunctie goed past in de functionele structuur van de omgeving. Omzetting van het bedrijf naar woningen past in het transformatieproces van Oud Over naar woonlint. De belangen van bestaande omringende functies worden dan ook niet aangetast. Hiermee wordt voldaan aan de bepalingen zoals opgenomen in de PRV.

Voor de locatie Oud Over 20-24 is in een eerder stadium een plan ontwikkeld dat voorzorg in de bouw van een woonzorgcomplex met twaalf woningen (voorkeursmodel van de gemeenteraad). In 2010 is een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld dat voorzorg in deze ontwikkeling.

Het voorontwerpbestemmingsplan is destijds in vooroverleg gestuurd naar de provincie Utrecht, waarna op hoofdlijnen een instemmende reactie is ontvangen. Door de provincie is daarbij wel aangegeven dat één van de beoogde nieuwe gebouwen op bezwaren stuitte, aangezien hier sprake was van nieuwbouw op een onbebouwd perceelsgedeelte. Met de opmerkingen die de provincie destijds heeft gemaakt, is rekening gehouden in het nieuwe bouwplan, doordat de vervangende nieuwbouw nu plaatsvindt binnen de contouren van de huidige bebouwing.

Inmiddels zijn de plannen gewijzigd en is niet langer sprake van een woonzorgcomplex met twaalf woningen, maar van een plan voor de bouw van acht grondgebonden woningen. De voorwaarden die golden voor de bouw van een woonzorgcomplex (onder andere een maximaal bebouwd oppervlak van 1.640 m² en maximaal 12 woningen) zijn in het ontwerpbestemmingsplan 'Loenen aan de Vecht' overgenomen als voorwaarde bij de wijzigingsbevoegdheid. Het nieuwe plan past daardoor binnen de eerder door de gemeenteraad gestelde kaders voor de bebouwing. Uit een informele reactie van de provincie Utrecht blijkt dat er geen bezwaren bestaan tegen het plan, indien dat binnen de eerder besproken kaders blijft. Geconcludeerd kan worden dat er uit oogpunt van provinciaal beleid geen bezwaren zijn tegen de beoogde ontwikkeling.

3.1.2 Gemeentelijk beleid

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

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

Als vervolg op het Landschapsontwikkelingsplan Breukelen - Loenen is een beeldkwaliteitplan voor het buitengebied opgesteld. Doelstelling van het beeldkwaliteitplan is om de bestaande beeldkwaliteit van het landelijke gebied te behouden en waar mogelijk te versterken. Het plan streeft daarom naar beeldkenmerken die passen bij de ontstaansgeschiedenis en karakteristieken van het buitengebied. Het landschapsontwikkelingsplan geeft een visie op de functies, de bestaande landschapskarakteristiek en de gewenste landschapsontwikkeling van de verschillende deelgebieden.

Het beeldkwaliteitplan gaat in op de samenhangende beeldkwaliteit van bepaalde structuren en op het lagere schaalniveau van daarbinnen gelegen erven, bebouwing en kleinschalige landschapselementen, zoals beplantingen en water. Het beeldkwaliteitplan sluit aan op de welstandsnota maar gaat veel uitgebreider in op het buitengebied. Het plan vormt daardoor een toevoeging op de welstandsnota.

Op dit moment is een nieuwe Woonvisie in voorbereiding. 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 bezien wat mogelijk is. Sociale bouw staat inmiddels nog meer onder druk dan tijdens het opstellen van de voorheen geldende woonvisie, omdat het steeds moeilijker wordt om projecten te realiseren. Per project zal daarom worden bepaald of, en zo ja hoeveel, woningen in het sociale segment worden gerealiseerd. Hierbij spelen onder meer de locatie en het totale woningbouwprogramma van het initiatief een rol.

Relatie met ontwikkeling Oud Over 20-24

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

3.2 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

In het kader van de wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan 'Loenen aan de Vecht' is door de Omgevingsdienst Regio Utrecht een integraal milieuvadvis uitgebracht (rapportage 13 december 2012). In het milieuvadvis zijn de volgende conclusies getrokken:

- Bodem: Een groot deel van het plangebied is gelegen binnen een (vermoedelijk) ernstig geval van bodemverontreiniging. De locatie moet worden gesaneerd.

Op dat deel van de locatie waar geen sanering plaats gaat vinden dient een verkennend bodemonderzoek conform de NEN5740 te worden uitgevoerd, waarbij rekening wordt gehouden met de verdachte locaties en eerder aangetroffen verontreinigingen.

- Geluid: Het plangebied ligt aan een zeer rustige 30 km/h weg. De nieuwe woningen bevinden zich niet binnen de zones van geluidgezoneerde wegen. Toetsing aan de Wet geluidhinder is daarom niet nodig. Er zijn uit oogpunt van wegverkeerslawaai geen belemmeringen voor de bestemmingswijziging.
- Luchtkwaliteit: De omvang van het plan is zodanig dat het 'niet in betekenende mate' invloed heeft op de luchtkwaliteit. Er zijn uit oogpunt van luchtkwaliteit geen belemmeringen voor de bestemmingswijziging.
- Externe veiligheid: In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gevestigd die vallen onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen of waarbij sprake is van een overig veiligheidsrisico. Daarnaast is in de buurt van het plangebied geen sprake van wegen, spoorwegen of vaarwegen waarover structureel en grootschalig vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Ook is geen sprake van buisleidingen waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Er zijn uit oogpunt van externe veiligheid dan ook geen belemmeringen voor de bestemmingswijziging.
- Bedrijven: Als zowel Oud Over 20-24 als Oud Over 30 een woonbestemming krijgen, is er geen belemmering vanuit bedrijven op deze ontwikkeling.

Op basis van de resultaten van het milieuadvies kan worden geconstateerd dat voor de aspecten geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid nader onderzoek niet noodzakelijk is. In verband met de haalbaarheid van de ontwikkeling is aanvullend onderzoek gedaan naar de bodemkwaliteit en de mogelijk aanwezige flora en fauna. Aangezien het perceel Oud Over 30 niet is meegenomen in het huidige bouwplan, dient daarnaast aandacht te worden besteed aan het aspect hinderlijke bedrijvigheid. Tenslotte wordt hierna kort aandacht besteed aan de aspecten water, archeologie en cultuurhistorie.

3.2.1 Bodem

p.m.

3.2.2 Flora en fauna

Door Croonen Adviseurs is een verkennend onderzoek flora en fauna verricht in het plangebied (rapportage 25 februari 2013). Het doel van deze quickscan was het in beeld brengen van mogelijke strijdigheden met de Flora- en faunawet en/of de Natuurbeschermingswet 1988. Het onderzoek heeft bestaan uit een bureaustudie en een veldbezoek. Tijdens het veldbezoek is beoordeeld of het terrein geschikt is voor de in de bureaustudie aangegeven beschermde soorten.

Uit het bureauonderzoek is gebleken dat het plangebied geen deel uitmaakt van de ecologische hoofdstructuur (EHS). De Vecht en haar oevers en het landgoed de Nieuwe Brug, op circa 80 meter ten zuiden van het plangebied, zijn wel aangemerkt als EHS. Er is ten gevolge van het planvoornemen geen sprake van een directe aantasting van de EHS. Daarnaast heeft de ontwikkeling geen effect op de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS-gebieden in de omgeving. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, de Oostelijke Vechtplassen, ligt op minder dan één kilometer afstand. Dit gebied is van groot belang voor vele soorten water- en moerasvogels. Vanwege de afstand, de aard en de omvang van de ontwikkeling worden geen effecten op het Natura 2000-gebied verwacht. Er zijn uit oogpunt van gebiedsbescherming (EHS en Natura 2000) dan ook geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

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

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

3.2.3 Bedrijven en milieuzonering

In het integraal milieuadvies van de Omgevingsdienst Regio Utrecht is geconstateerd dat er in de omgeving van de percelen Oud Over 20-24 en Oud Over 30 geen bedrijven zijn gevestigd die een belemmering vormen voor de omzetting van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. Wel kunnen de percelen onderling hinder veroorzaken, wat in het verleden reden is geweest om verzoeken om een woonbestemming op Oud Over 30 niet in te willigen.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft uitsluitend betrekking op het perceel Oud Over 20-24. Herontwikkeling van het perceel Oud Over 30 is weliswaar voorzien binnen de planperiode, maar hiervoor wordt in het bestemmingsplan 'Loenen aan de Vecht' geen woonbestemming opgenomen. Voor het perceel Oud Over 30 geldt wel een wijzigingsbevoegdheid die onder voorwaarden de realisering van één woning mogelijk maakt. Eerdere verzoeken om het toekennen van een woonbestemming op Oud Over 30 zijn afgewezen omdat de bedrijfsactiviteiten op het perceel Oud Over 20-24 het bouwen van een woning op Oud Over 30 onmogelijk maakten. Door de herontwikkeling van Oud Over 20-24 naar een woongebied komt deze belemmering te vervallen. Realiseren van een woning op het perceel Oud Over 30 stuit daardoor uit oogpunt van bedrijfshinder niet langer op bezwaren. Indien aan de overige voorwaarden (met name de ruimtelijke en milieutechnische inpasbaarheid) wordt voldaan, is het aannemelijk dat binnen de planperiode op het perceel Oud Over 30 een woning kan worden gebouwd.

Ondanks deze voorziene ontwikkeling is in het bestemmingsplan 'Loenen aan de Vecht' voor het perceel Oud Over 30 nog sprake van een bedrijfsbestemming. In de huidige situatie staat op het perceel een vervallen loods en vinden er nauwelijks bedrijfsactiviteiten plaats. Dit laat onverlet dat er rekening dient te worden gehouden met de geldende rechten op deze locatie. De VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' kan worden gehanteerd om de toelaatbaarheid van woningen in de nabijheid van bestaande bedrijven te toetsen. In de VNG-brochure zijn bedrijfsactiviteiten ingedeeld in milieucategorieën, die variëren van categorie 1 tot categorie 6. Per milieucategorie is sprake van een indicatieve afstand die aangehouden moet worden tot woningen in een 'rustige woonwijk'. Indien woningbouw plaatsvindt buiten de indicatieve afstanden, is ter plaatse van de woningen sprake van een goed woon- en leefklimaat en wordt het betreffende bedrijf niet in zijn mogelijkheden beperkt.

De huidige activiteiten op het perceel Oud Over 30 zijn zodanig beperkt dat hiervan nauwelijks hinder uitgaat. Er wordt daarom uitgegaan van bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 1. Voor dergelijke bedrijfsactiviteiten geldt een indicatieve afstand van 10 meter tot de gevel van nieuwe woningen. Indien deze afstand wordt uitgezet vanaf het bouwvlak op het perceel Oud Over 30 blijkt dat het noordelijk deel van de werkplaats binnen de indicatieve afstand valt. De afstand wordt in dit geval gemeten vanaf het bouwvlak en niet vanaf de grens van de bestemming 'Bedrijf', aangezien op het perceel Oud Over 30 geen buitenactiviteiten plaatsvinden en de entree van de schuur aan de oostzijde ligt.

Laad- en losactiviteiten vinden derhalve plaats aan deze zijde van de schuur, op grotere afstand van de nieuwe woningen in het plangebied dan de schuur zelf. De huidige inrichting (struweel met enkele bomen) maakt het verrichten van buitenactiviteiten op het westelijk deel van het perceel Oud Over 30 niet mogelijk.

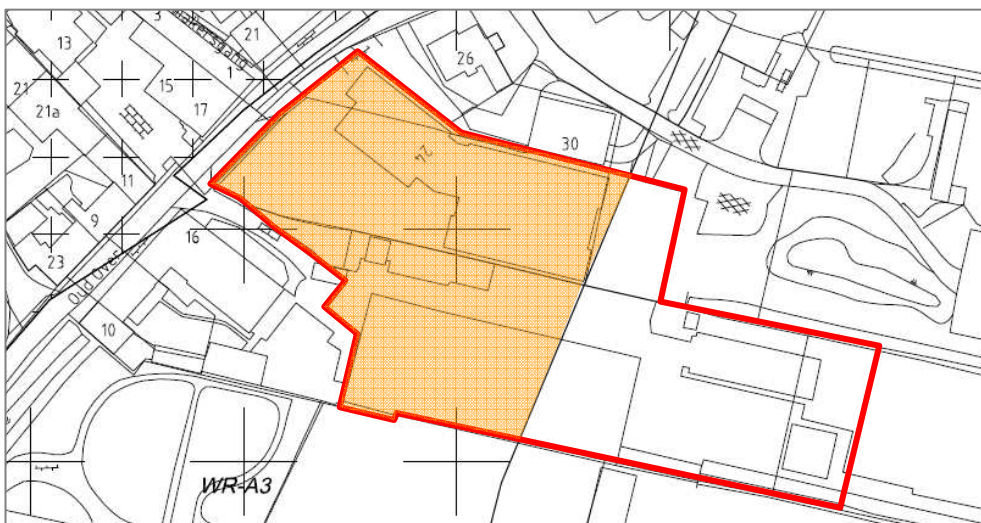
Om de (beperkte) bedrijfsactiviteiten op het perceel Oud Over 30 niet te frustreren, wordt voorgesteld om op het noordelijk deel van de werkplaats in het bestemmingsplan een aanduiding op te nemen die de bouw van woningen hier onmogelijk maakt. Binnen een afstand van 10 meter van de schuur op Oud Over 30 kunnen daardoor geen woningen worden gebouwd. Op deze manier blijft het uitvoeren van (lichte) bedrijfsactiviteiten op het perceel Oud Over mogelijk. Er wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de aanduiding 'wonen uitgesloten' te verwijderen als de bedrijfsactiviteiten op Oud Over 30 worden gestaakt, bijvoorbeeld doordat het perceel wordt herontwikkeld naar een woonfunctie.

Zoals hierboven aangegeven, worden de huidige activiteiten op Oud Over 30 gerespecteerd. Het is in dit geval niet zinvol om rekening te houden met een eventuele verzwaring van de bedrijfsactiviteiten tot maximaal milieucategorie 2 (indicatieve afstand van 30 meter), wat conform het bestemmingsplan 'Loenen aan de Vecht' in theorie tot de mogelijkheden behoort. Gezien de huidige staat van de bebouwing (de schuur is vervalLEN) en de beperkte grootte van het perceel is het onwaarschijnlijk dat binnen de planperiode de activiteiten op het perceel zullen worden geïntensiveerd. Omzetten naar een woonbestemming ligt, mede gezien de eerder ontvangen verzoeken en de aan het perceel toegekende wijzigingsbevoegdheid, meer voor de hand. In het geval van intensivering/verzwaring van de activiteiten werkt de bestaande woning aan Oud Over 26 bovendien al belemmerend, aangezien deze binnen een afstand van 30 meter van de schuur op Oud Over 30 staat. Tenslotte kan nog worden opgemerkt dat de werkplaats op het perceel Oud Over 20-24 een afscherming vormt tussen de bedrijfsfunctie op Oud Over 30 en de nieuwe woningen in het plangebied. Concluderend kan worden gesteld dat de belangen van de eigenaar van Oud Over 30 niet worden geschaad, indien in het bestemmingsplan wordt vastgelegd dat het noordelijk deel van de werkplaats niet in gebruik mag worden genomen als woning.

3.2.4 Archeologie

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



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

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

In de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' is een bouwverbod opgenomen. In een aantal situaties geldt geen bouwverbod, waaronder:

- bebouwing met een bodemverstoring kleiner dan 1.000 m²;
- bebouwing met een bodemverstoring groter dan 1.000 m², maar waarbij de grond niet dieper dan 0,3 meter beneden het maaiveld wordt geroerd;
- vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder het peil niet wordt uitgebreid.

Voor gebouwen die niet onder één van de uitzonderingen vallen, kan een omgevingsvergunning worden verleend als uit archeologisch onderzoek blijkt dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn of dat de archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad.

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

Het initiatief bestaat hoofdzakelijk uit de inpandige verbouwing van bestaande gebouwen, waarbij geen bodemingrepen plaats zullen vinden. In het zuidelijk deel van het plangebied wordt de bestaande loods gesloopt om plaats te maken voor één bouwmasse met daarin twee woningen. Het betreft in dit geval vervangende nieuwbouw, waarbij de oppervlakte niet wordt vergroot. Voor het realiseren van dit gebouw is een archeologisch onderzoek daarom niet noodzakelijk. Wel zullen in het plangebied bodemingrepen plaatsvinden, bijvoorbeeld in de vorm van het verwijderen van de aanwezige (half)verharding en het aanplanten van enkele bomen. Op dit moment is nog niet duidelijk wat de oppervlakte en verstoringsdiepte van de werkzaamheden zijn. Als de verstoringsdiepte beperkt blijft (minder dan 0,3 meter onder maaiveld) en/of de oppervlakte van de ingrepen minder is dan 1.000 m² hoeft geen omgevingsvergunning te worden verleend. Archeologisch onderzoek is in dat geval niet noodzakelijk. Als blijkt dat een omgevingsvergunning wel benodigd is, moet op grond van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' een archeologisch onderzoek worden verricht. Omdat in het bestemmingsplan 'Loenen aan de Vecht' in een beschermende regeling is voorzien, is het op dit moment niet nodig om een onderzoek te doen.

3.2.5 Water

Loenen aan de Vecht valt in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht. De waterbeheerder is verantwoordelijk voor het stedelijk waterbeheer. Het Hoogheemraadschap heeft een waterbeheersplan opgesteld. Water, plassen, vaarten, sloten en rivieren moeten geschikt zijn om in en bij te kunnen wonen, werken en recreëren. Daarnaast speelt water een belangrijke rol bij natuur- en 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.

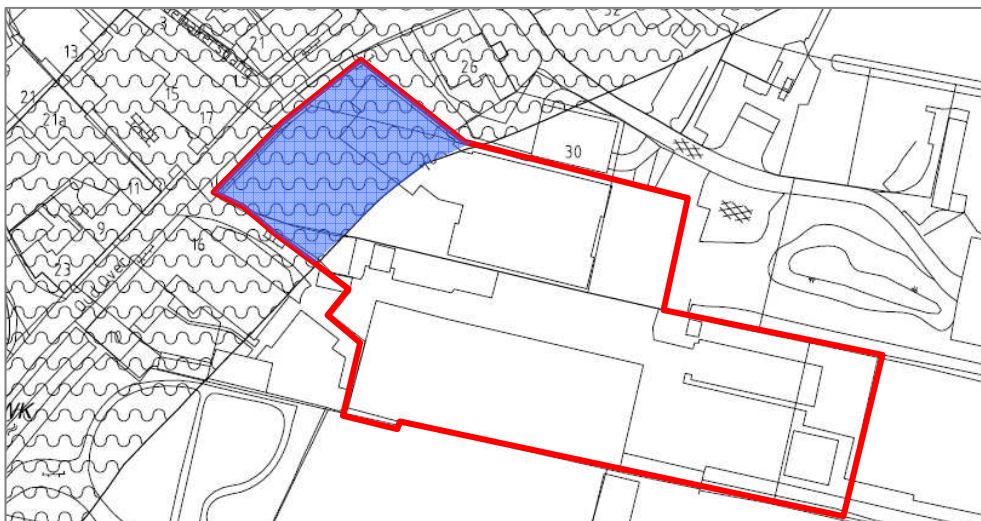
Het uitgangspunt van het Waterbeheersplan is meer ruimte voor water om:

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

Bij de herontwikkeling van het plangebied wordt het bebouwd/verhard oppervlak sterk teruggebracht ten opzichte van de huidige situatie. De hoeveelheid bebouwing neemt af van circa 1.970 m² tot maximaal 1.640 m² en de aanwezige (half)verharding wordt voor een belangrijk deel vervangen door (onverharde) tuinen bij de woningen. Hierdoor ontstaan mogelijkheden om het hemelwater op het perceel te bergen, waardoor minder schoon water hoeft te worden afgevoerd naar de riolering. De herontwikkeling vindt derhalve niet alleen hydrologisch neutraal plaats, maar heeft zelfs positieve gevolgen voor de waterhuishouding. Bij de verdere uitwerking van het bouwplan wordt de wateropgave meegenomen.



Plangebied met in blauw de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'

Het westelijk deel van het plangebied ligt in de beschermingszone van de waterkering Oud Over. Deze waterkering is, inclusief de beschermingszone, in het bestemmingsplan 'Loenen aan de Vecht' bestemd als 'Waterstaat - Waterkering'. Binnen deze dubbelbestemming gelden een bouwverbod (met afwijkingsmogelijkheid) en een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden. Op de gronden met deze dubbelbestemming is geen nieuwbouw voorzien, maar uitsluitend een in pandige verbouwing van het winkelpand.

Voor werkzaamheden die op deze gronden worden uitgevoerd, is mogelijk een omgevingsvergunning benodigd. Daarnaast geldt op deze gronden de Keur van het Hoogheemraadschap, zodat voor de uitvoering van werkzaamheden moet worden getoetst aan de in de Keur opgenomen bepalingen. De ligging in de (beschermingszone van de) waterkering levert geen belemmeringen op voor de beoogde herontwikkeling.

3.2.6 Cultuurhistorie

p.m.

3.3 Economische uitvoerbaarheid

p.m.

3.4 Conclusie en toetsing aan de wijzigingsvoorwaarden

Uit de voorgaande paragrafen blijkt dat het initiatief past binnen het provinciaal en gemeentelijk beleid. Daarnaast is gebleken dat er geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen, waardoor wordt voldaan aan lid f van de wijzigingsvoorwaarden.

De ontwikkeling doet geen afbreuk aan de in de omgeving aanwezige functies en doet geen onevenredige afbreuk aan de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden. Door het initiatief verdwijnt een (hinderveroorzakende) bedrijfsbestemming uit het bebouwingslint Oud Over, wat een verbetering van de situatie met betrekking tot milieuhinder en verkeer tot gevolg heeft. De belangen van de eigenaar van het perceel Oud Over 30 zijn veilig gesteld, doordat in het bestemmingsplan een regeling wordt opgenomen die de bouw van woningen uitsluit binnen 10 meter van de schuur op Oud Over 30. Hiermee wordt voldaan aan lid d en e van de wijzigingsvoorwaarden.

p.m. toets aan beschermd dorpsgezicht (lid g wijzigingsvoorwaarden)

4 Conclusie

In hoofdstuk 2 van deze ruimtelijke onderbouwing is geconcludeerd dat het initiatief uit ruimtelijk oogpunt goed inpasbaar is op deze locatie. In hoofdstuk 3 is geconcludeerd dat het initiatief ook past binnen het provinciaal en gemeentelijk beleid en zijn de milieutechnische en economische haalbaarheid aangetoond.

Er wordt met onderhavig bouwplan voldaan aan alle voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid die in het ontwerpbestemmingsplan 'Loenen aan de Vecht' voor deze locatie is opgenomen. Er zijn daarom geen belemmeringen om bij vaststelling van het bestemmingsplan 'Loenen aan de Vecht' aan het perceel Oud Over 20-24 bestemmingen toe te kennen die het initiatief direct mogelijk maken. Op de als bijlage opgenomen kaart is een voorstel opgenomen voor de aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan.