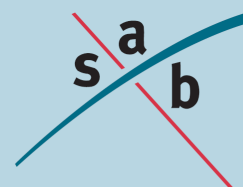


Bestemmingsplan

Loenersloot - Binnenweg - Kerklaan

Stichtse Vecht

Datum: 20 april 2010
Projectnummer: 70865.915
ID: NL.IMRO.1904.BPLoeBinKerLNS-OH02



**Opmerking bij plandelen ten
zuiden van Slootdijk en ten
oosten van Amsterdam-
Rijnkanaal.**

**Goedkeuring onthouden aan
bestemmingen 'Bedrijf',
'Groen', 'Verkeer' en 'Water'
ten zuiden van de Slootdijk;
zie zaaknummer
201007983/1/R2**

INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Nieuwe Wro	4
1.3	Digitalisering	4
1.4	Het plangebied	4
1.5	Vigerende regelingen	5
1.6	Leeswijzer	5
2	Beleidskaders	7
2.1	Nota Ruimte	7
2.2	Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid	8
2.3	Nota Belvédère	9
2.4	Nieuwe Hollandse Waterlinie	10
2.5	Voorloper Groene Hart	10
2.6	Structuurvisie Utrecht 2005-2015	12
2.7	Provinciale ruimtelijke verordening 2009	13
2.8	Beleidslijn nieuwe Wro (2009)	13
2.9	Ontwikkelingsprogramma voor het Groene Hart	14
2.10	Streekplanuitwerking Nationale Landschappen provincie Utrecht	14
2.11	De Verordening bescherming natuur en landschap provincie Utrecht (1996)	15
2.12	Gebiedsvisie Vechtstreek	15
2.13	Landschapsontwikkeling Breukelen - Loenen	16
2.14	Beeldkwaliteitsplan Breukelen - Loenen	16
2.15	Welstandsnota Breukelen, Loenen en Abcoude	17
2.16	Beeldkwaliteitplan Loenersloot	17
2.17	Algemeen Plaatselijke Verordening (APV)	18
2.18	Bed & Breakfastbeleid	18
2.19	Beleid afmeersteigers	19
3	Ontstaansgeschiedenis	20
3.1	Loenersloot door de eeuwen heen	20
3.2	Beschermd dorpsgezicht Loenersloot	21
3.3	Archeologie	22
4	Kenschets Loenersloot - Binnenweg - Kerklaan	24
4.1	De dorpen in het landschap	24
4.2	De waterlopen in en om het dorp	24
4.3	De routes in en om het dorp	25
4.4	Transportleiding en telecommunicatieverbindingen	26
4.5	Het bebouwingsbeeld van Loenersloot	26

4.6	Natuurwaarden	28
5	Streefbeeld Loenersloot-Binnenweg-Kerklaan	33
5.1	Ruimtelijk beeld Loenersloot-Binnenweg-Kerklaan: conserveren	33
5.2	Commerciële functies: dynamiek	34
5.3	Ontwikkelingslocaties	34
6	Milieuaspecten	41
6.1	Bodem	41
6.2	Geluid	45
6.3	Hinder	45
6.4	Luchtkwaliteit	46
6.5	Water	46
6.6	Leidingen	49
6.7	Externe veiligheid	49
6.8	Duurzaam bouwen	53
7	Het juridische plan	54
7.1	Algemeen	54
7.2	Methodiek	54
7.3	Wijze van toetsen	55
7.4	Artikelsgewijs bespreking	55
7.5	Bestemmingen	57
8	Handhaving en uitvoering	63
8.1	Inleiding	63
8.2	Handhavingsbeleid	63
8.3	Legalisatie	64
9	Economische uitvoerbaarheid	65
10	Procedure	66
10.1	Inspraak	66
10.2	Overleg	66
10.3	Zienswijzen	66

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van een bestemmingsplan voor Loenersloot-Binnenweg-Kerklaan is tweeledig. Aan de ene kant zijn de vigerende bestemmingsplannen voor Loenersloot, de Binnenweg en de Kerklaan sterk verouderd. Aan de andere kant wenst de gemeente een eenduidig bestemmingsplan op te stellen voor het hele stedelijke gebied van Loenersloot.

Het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is een bijzonder plan. Het is namelijk een bindend plan voor zowel overheid als burgers. De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vast. Ze wijst daarin de bestemming, ofwel functie van de grond aan. Ook geeft ze regels over het gebruik van de grond en hetgeen daarop gebouwd is (bouwwerken). Bouwaanvragen moeten worden getoetst aan het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan bepaalt daardoor mede of ergens gebouwd mag worden.

Bestemmingsplannen gemeente Loenen

Met de herziening van de bestemmingsplannen van de gemeente Loenen wordt een aantal doelen nagestreefd:

- Het verkrijgen van een actuele ruimtelijk-juridische vertaling van de bestaande bebouwing en het gebruik;
- Het realiseren van een goede beheersregeling voor de bestaande ruimtelijke situatie;
- Het komen tot uniformiteit in de regels en wijze van bestemmen.

Loenersloot-Binnenlaan-Kerklaan

Het bestemmingsplan Loenersloot-Binnenweg-Kerklaan zal bestaan uit drie deelgebieden te weten de kern Loenersloot, de Binnenweg en de Kerklaan inclusief bedrijventerrein de Werf. De kern Loenersloot wordt gekenmerkt door de bijzondere cultuurhistorische waarden van het slot Loenersloot en de Rijksstraatweg. Het slot en de Rijksstraatweg zijn als beschermd dorpsgezicht aangewezen door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RACM). Het bestemmingsplan voor Loenersloot wat in 1984 vastgesteld is, is inmiddels zodanig verouderd, dat het opstellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk is.

De Binnenweg is in het oude bestemmingsplan Loenersloot onderdeel van het plangebied. In het nieuwe plan, Loenersloot-Binnenweg-Kerklaan is het van de kern Loenersloot gescheiden door het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied'. Het gebied kenmerkt zich door lintbebouwing langs de Binnenweg met verschillende functies. Het derde deelgebied behelst de Kerklaan en omgeving. De Kerklaan en omgeving ligt vanaf Loenersloot gezien aan de

Opmerking bij plandelen ten zuiden van Slootdijk en ten oosten van Amsterdam-Rijnkanaal.

Goedkeuring onthouden aan bestemmingen 'Bedrijf', 'Groen', 'Verkeer' en 'Water' ten zuiden van de Slootdijk; zie zaaknummer 201007983/1/R2

overzijde van het Amsterdam-Rijnkanaal. Het kenmerkt zich door de lintbebouwing langs de Kerklaan en het bedrijventerrein aan de zuid-westzijde. Het bestemmingsplan Loenersloot wat in 1984 is vastgesteld en de uitwerkingsplannen voor het bedrijventerrein uit 1985 en 1986 zijn inmiddels zodanig verouderd, dat het opstellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk is.

1.2 Nieuwe Wro

Het SVBP 2008 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008) is de nieuwe standaard voor bestemmingsplannen die vanaf 1 juli 2008 bij de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht is. Het SVBP 2008 geeft ook de standaard aan voor de digitale plannen die vanaf 1 januari 2010 verplicht zijn. Door te werken met het SVBP 2008 sluit het bestemmingsplan aan op de nieuwe Wro en hieruit voortvloeiende verplichtingen. Het bestemmingsplan Loenersloot-Binnenweg-Kerklaan is opgesteld conform het SVBP 2008, het PRBP 2008 en IMRO 2008.

1.3 Digitalisering

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wro en het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. In het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen dat een nieuw (bestemmings)plan in digitale vorm wordt vastgesteld. Dit moet gebeuren volgens de ro-standaarden voor de digitalisering (RO Standaarden en regels 2008). Ook moet van het plan een analoge versie worden vastgesteld. Vanaf 1 januari 2010 geldt voor alle ruimtelijke plannen de digitaliseringsplicht. Het voorliggende bestemmingsplan zal voor deze datum worden vastgesteld, maar is reeds conform de ro-standaarden voor digitalisering opgesteld. Dit houdt in dat nadat het voorliggende bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, het bestemmingsplan digitaal beschikbaar zal zijn.

1.4 Het plangebied

Het bestemmingsplan omvat de gehele kern van Loenersloot inclusief het slot, de Binnenweg ten zuiden van de N201 en het buurtschap Kerklaan en omgeving aan de overzijde van het Amsterdam-Rijnkanaal. Op onderstaand kaartje is de ligging van het plangebied aangegeven. Hier is duidelijk te zien dat het plangebied uit drie afzonderlijke gedeelten bestaat. Door deze drie gebieden liep voor de aanleg van het Amsterdam-Rijnkanaal de hoofdweg van Amsterdam naar Utrecht. Deze volgde de Rijksstraatweg, daarna de Binnenweg om over te gaan in de Slootdijk.



Ligging van het plangebied

Het beschermde dorpsgezicht omvat het slot en omliggende landerijen. Tevens omvat het de Rijksstraatweg en een groot gedeelte van de daaraan gelegen bebouwing. Voor het overige is de woonfunctie in Loenersloot dominant. De ten zuiden van Loenersloot gelegen Binnenweg en de aan de overkant van het Amsterdam Rijnkanaal gelegen deel van het bestemmingsplan, 'Kerklaan', herbergen naast woningen een aantal tussen de woningen gesitueerde bedrijven en een bedrijventerrein.

Het bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. De planologische regeling in het bestemmingsplan is er op gericht de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit van met name het beschermd dorpsgezicht te onderkennen als zwaarwegend belang bij de toekomstige ontwikkelingen. Wel wordt de ontwikkeling van een woning aan de Rijksstraatweg mogelijk gemaakt door middel van een uitwerkingsbevoegdheid. Deze uitwerkingsbevoegdheid was reeds aanwezig in het vigerende bestemmingsplan en wordt geconsolideerd in het voorliggende bestemmingsplan. Het voorliggende bestemmingsplan blijft daardoor conserverend van aard. Het beeldkwaliteitplan Loenersloot is van toepassing op het beschermde dorpsgezicht en vormt de basis voor het voorliggende bestemmingsplan voor dit gedeelte van Loenersloot. In dat plan zijn de cultuurhistorisch waardevolle elementen beschreven en is richting gegeven aan het gemeentelijke beleid gericht op behoud en versterking van de beeldkwaliteit van de stedenbouwkundige hoofdstructuur en de inrichting van de openbare ruimte. Voor de overige gedeelten van het plangebied is gekozen om zoveel mogelijk aan te sluiten bij de bestemmingssystematiek die wordt gehanteerd bij de reeds opgestarte actualisering van bestemmingsplannen voor de kernen van Loenen en de bestaande rechten uit de vigerende bestemmingsplannen.

1.5 Vigerende regelingen

Voor het plangebied vigeren momenteel de volgende bestemmingsplannen:

1. *'Loenersloot'*. Het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Loenen d.d. 4 juni 1984 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 17 juni 1986;
2. *'Kerklaan'*. Het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Loenen d.d. 6 juni 1984 en goedgekeurd Gedeputeerde Staten d.d. 15 oktober 1985;
3. *'Uitwerkingsplan Bedrijventerrein Kerklaan - A'*. goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 4 november 1986.
4. *'Uitwerkingsplan Bedrijventerrein Kerklaan - B'*. Vastgesteld door de gemeenteraad van Loenen d.d. 6 mei 1985 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 7 juli 1986.
5. *'Landelijk gebied'*. goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 17 februari 2004.

Het voorliggende bestemmingsplan Loenersloot-Binnenweg-Kerklaan treedt in de plaats van bovenstaande bestemmingsplannen in zoverre deze betrekking hebben op het plangebied.

1.6 Leeswijzer

In de toelichting komen achtereenvolgens verschillende onderdelen aan de orde. Na dit inleidende hoofdstuk worden in hoofdstuk 2 de relevante beleidslijnen samengevat. Hoofdstuk 3 gaat in op de historische ontwikkeling, de aanwijzing van beschermd dorpsgezicht en

de relatie met het beeldkwaliteitplan. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 een kenschets van het plangebied gegeven. Hoofdstuk 5 omvat inzicht in het ruimtelijke streefbeeld voor Loenersloot en omgeving. De in het geding zijnde milieuaspecten worden in hoofdstuk 6 beschreven. In hoofdstuk 7 komen de juridische aspecten aan bod waarbij zowel aandacht is voor de achtergrond als voor de systematiek van de regeling. Tot slot geeft hoofdstuk 8 aan op welke wijze de handhaving en uitvoering van het bestemmingsplan wordt bewerkstelligd en bevat hoofdstuk 9 de momenten van participatie in de bestemmingsplanprocedure.

Naast de toelichting bestaat het bestemmingsplan uit de regels en de verbeelding (plan-kaart) (analoog en digitaal). Het bestemmingsplan zal te allen tijde in samenhang met het beeldkwaliteitplan Loenersloot, de gemeentelijke welstandsnota en de aanwijzing van het beschermde dorpsgezicht moeten worden gezien.

2 Beleidskaders

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de relevante beleidskaders. Achtereenvolgens komen rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid aan de orde.

2.1 Nota Ruimte

In de Nota Ruimte wordt de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen verwoord. De nota bevat, in overeenstemming met het Hoofdlijnenakkoord van het kabinet, de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. De Nota Ruimte vervangt de ruimtelijk relevante rijksnota's c.q. de planologische kernbeslissingen (PKB's), behorend bij de Vierde nota over de ruimtelijke ordening Extra (en de Actualisering daarvan in de Vinac) en het Structuurschema Groene Ruimte.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies op het relatief beperkte oppervlak van Nederland. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden, en borging van de veiligheid.

In de Nota Ruimte zijn alleen uitspraken opgenomen die een specifiek nationaal ruimtelijk belang dienen of die zorgen voor een gegarandeerde basiskwaliteit voor alle bewoners van Nederland. Rode contouren komen daarom in de nota niet meer voor; een goede waarborging en ontwikkeling van de kwaliteit van specifieke natuurgebieden en landschappen wel.

Voor Loenersloot is een drietal beleidslijnen van belang:

- het beleid ten aanzien van de ontwikkeling van dorpen;
- de waarborging en ontwikkeling van bijzondere landschappelijke en cultuurhistorische waarden uitgewerkt in nationale landschappen;
- de Nieuwe Hollandse Waterlinie als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (cultuurhistorische waarden in natuurgebieden).

Voor het plangebied betekenen deze uitgangspunten dat een conserverend beleid ten aanzien van de ruimtelijke opbouw van Loenersloot moet worden gevoerd. In gebieden met een bijzondere landschappelijke of cultuurhistorische waarde moet de 'verstedelijking' zoveel mogelijk worden beperkt waarbij de mogelijkheden voor herontwikkeling van vrijkomend bestaand stedelijk gebied uiteraard niet onnodig dient te worden geblokkeerd.

Het Rijk heeft een specifieke verantwoordelijkheid voor de borging en ontwikkeling van gebieden en structuren met zowel internationaal unieke als voor Nederland kenmerkende landschappelijke en cultuurhistorische waarden. In het verlengde hiervan heeft het Rijk nationale landschappen aangewezen. Het plangebied maakt onderdeel uit van het nationale landschap 'Groene Hart'. Een deel van het plangebied valt binnen de begrenzing van de 'Nieuwe Hollandse Waterlinie', het betreft hier het deelgebied 'Kerklaan' dan aan de oostzijde van het Amsterdam-Rijnkanaal is gelegen. Het beleid richt zich op het behoud en de ontwikkeling van de kernkwaliteiten. 'Behoud door ontwikkeling' vormt het uitgangspunt

voor het ruimtelijke beleid. In gebieden waar waarden met elkaar in aanraking komen stelt het Rijk dat indien in natuurgebieden waar sprake is van vastgestelde bijzondere cultuurhistorische waarden (beschermd dorpsgezicht) de ontwikkeling van de natuurlijke waarden hierop moet worden afgestemd.

De kernkwaliteiten voor het Groene Hart worden in de Nota Ruimte vooral omschreven in het teken van de natuurlijke waarden, zoals de veenweidegebieden, de 'waarden' en de plassen. In deze gebieden is het water dominant aanwezig en de grote open ruimtes worden omzoomd door waterlopen, lintdorpen en dijken en kaden.

De kernkwaliteiten voor de Nieuwe Hollandse Waterlinie worden als volgt omschreven:

a "samenhangend systeem van forten, dijken, kanalen en inundatiekommen";

b "groen en overwegend rustig karakter".

De 'Nieuwe Hollandse Waterlinie' is daarnaast op de voorlopige lijst van Werelderfgoederen van UNESCO geplaatst. Het Rijk verplicht zich hiermee de gebieden te beschermen middels streek- en bestemmingsplannen.

Het Rijk, de provincie en de gemeente zijn verantwoordelijk voor bescherming, instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige bijzondere waarden en kenmerken van de Ecologische Hoofdstructuur. Het betreffen vooral bestaande bos- en natuurgebieden, landgoederen en natuurontwikkelingsgebieden, die in de omgeving van Loenersloot zijn gelegen. Voor het plangebied is van belang dat de Angstel tot de Ecologische Hoofdstructuur behoort en hierin is aangewezen als ecologische verbingszone. De bescherming van de landschappelijke waarde van de Angstel wordt gewaarborgd door de bestemming "Natuur".

Daarnaast is de Nieuwe Hollandse Waterlinie aangewezen als robuuste ecologische verbinding om de ruimtelijke samenhang van de Ecologische Hoofdstructuur op (inter)nationaal niveau te verbeteren. De ecologische functie van de Waterlinie moet, in combinatie met de cultuurhistorische en landschappelijke waarden, worden versterkt. Het bestemmingsplan ziet hier op toe door de opname van de bestemming "Natuur" voor de Angstel en de dubbelbestemming "Waarde - Beschermd dorpsgezicht" ter bescherming van de cultuurhistorische waarden van Loenersloot.

2.2 Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid

Op grond van artikel 2.3, lid 2, van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) moeten structuurvisies niet alleen beleid bevatten maar tevens laten zien hoe men zich voorstelt dat deze voornemens zullen worden gerealiseerd. Hiertoe heeft het kabinet in juni 2008 de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid vastgesteld. De paragraaf geeft inzicht in welke nationale belangen het kabinet heeft gedefinieerd en op welke wijze het Rijk deze wil verwezenlijken. In het bijzonder welke belangen zullen worden gewaarborgd in de amvb Ruimte. De Realisatieparagraaf krijgt de status van structuurvisie en wordt als het ware toegevoegd aan de nota Ruimte en overige PKB's. In de realisatieparagraaf zijn de volgende Nationale Ruimtelijke belangen uit de Nota Ruimte opgenomen die voor onderhavig bestemmingsplan van belang zijn:

- Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten. Hieronder wordt verstaan de optimale benutting van bestaand bebouwd gebied, regime voor nieuwbouw in het buitengebied (inclusief uitzonderingsbepaling voor recreatiecomplexen) en locatiebeleid bedrijven en voorzieningen;
- Nationale landschappen: begrenzing. 'Ja, mits'-regime (kernkwaliteiten, migratiesaldo nul, ruimte voor aanwezige bedrijvigheid, tegengaan grootschalige verstedelijking) en planologische bescherming werelderfgoederen Nieuwe Hollandse Waterlinie, Stelling van Amsterdam en Beemster.

Het voorliggende bestemmingsplan is conserverend van aard en daardoor niet in strijd met de belangen uit de realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid.

2.3 Nota Belvédère

Door het rijk is veel aandacht besteed aan behoud en versterking van de cultuurhistorische waarden van Nederland. In de Nota Belvédère is dit beleid vastgelegd. In deze nota wordt gepleit voor een respectvolle omgang met cultuurhistorische waarden. Verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving en behoud van het aanwezige cultuurhistorische erfgoed is hierbij het doel. Op basis van archeologische, historisch- (steden)bouwkundige en historisch geografische kenmerken is een kansenkaart voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland gemaakt. Hierbij zijn 70 Belvédèregebieden en 105-steden geselecteerd, waarbij zeldzaamheid, gaafheid en representativiteit selectiecriteria waren.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het Belvédèregebied "Vecht- en plassegebied". Een deel van het plangebied, 'de Kerklaan', ligt tevens in het Belvédèregebied "de 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.

Op de oeverwallen en stroomruggen langs de Vecht en Angstel tonen veel zichtbare monumenten en sporen van vroegere bewoning. De Angstel is ontstaan als zijarm van de Vecht. Langs de Vecht en Angstel liggen oude landgoederen en buitenplaatsen met grote parkbossen, tuinen en soms ook zogenaamde overtuinen. Na de eerste ontginningen won men turf, waardoor grote meren en smalle ontginningsassen ontstonden. Het uitgestrekte veenweidegebied heeft daardoor kenmerkende smalle en zeer langgerekte verkavelingen die haaks op de Vecht en Angstel staan.

De Hollandse Waterlinie is ontworpen in samenhang met het landschap. De verdedigingswerken zijn nog te herkennen in 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 landschap.

Met de Nota Belvédère pleiten de vier ministeries voor een respectvolle omgang met cultuurhistorische waarden binnen ruimtelijke ontwikkelingen. Niet door een veto uit te spreken over veranderingen, ook niet door het verleden te laten voor wat het is, maar door te zoeken naar wederzijds profijt. De strategie is 'behoud door ontwikkeling'. In deze nieuwe ontwikkelingsgerichte strategie vormt de cultuurhistorie het uitgangspunt voor ruimtelijke planvormingsprocessen. Het betreft een tweeledig doel: verbetering van de kwaliteit van de

leefomgeving en behoud van het cultuurhistorische erfgoed. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient daarom bovenstaande strategie als overkoepelend uitgangspunt te worden genomen.

2.4 Nieuwe Hollandse Waterlinie

Met het tekenen van de bestuursovereenkomst tussen de vijf betrokken ministeries en provincies is het startschot gegeven voor de provincies om gezamenlijk met de waterbeheerders en de gemeenten de Nieuwe Hollandse Waterlinie te ontwikkelen. Als vervolg van de Nota Belvédère is het principe “Behoud door ontwikkeling” uitgewerkt in het Linieperspectief Panorama Krayenhoff. Dit Linieperspectief vormt de Leidraad voor de ontwikkeling van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. De planologische doorwerking van het Linieperspectief bestaat uit het opnemen van de bescherming van de Nieuwe Hollandse Waterlinie in bestemmingsplannen. Het voorliggende bestemmingsplan is hier een concrete uitwerking van. Een nadere concretisering van wat er allemaal moet gebeuren met de Nieuwe Hollandse Waterlinie, staat omschreven in de notitie Ambities Vechtstreek-zuid, gebiedsprogramma voor de projectenveloppe.

Ontwikkelingsprogramma

Per deelgebied wordt voor de Nieuwe Hollandse Waterlinie een ontwikkelingsprogramma opgesteld in de vorm van een projectenveloppe. Een deel van het plangebied, ‘de Kerklaan’, ligt binnen de grenzen van de “Nieuwe Hollandse Waterlinie”. De Kerklaan valt in het deelgebied Vechtstreek-zuid. Hierin worden ontwikkelingen opgenomen die voort moeten bouwen op de kenmerken die het gebied typeren. Door middel van opgestelde ambities voor het gebied kunnen projecten worden ontwikkeld die de waarden van het gebied versterken.

Ambities

In totaal is een viertal ambities voor het gebied Vechtstreek-zuid opgenomen. Het gaat hierbij om de volgende ambities: behoud, veiligstelling en herstel van aanwezige waarden, vergroten beleefbaarheid van de Nieuwe Hollandse Waterlinie, vergroten toegankelijkheid van de Nieuwe Hollandse Waterlinie en vergroten van de maatschappelijke, ecologische en economische toekomstwaarde van het Nieuwe Hollandse Waterlinie-gebied. De ambities zijn breder dan de opgave uit het Panorama Krayenhoff. De ambities zijn:

- 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;
- de ontwikkeling van het arrangement ‘Ontdekkingstocht’;
- onderzoeken van de haalbaarheid van Beschermd Gezicht ‘Vecht’.

2.5 Voorloper Groene Hart

De Voorloper leidt tot een tussen de provincies Utrecht, Zuid-Holland en Noord-Holland optimaal afgestemde sturing van de belangrijkste beleidsonderwerpen voor het Groene Hart. De Voorloper dient als belangrijke bouwsteen voor de provinciale structuurvisies. De Voorloper is tweeledig. Hij bestaat uit een visie 2020 met een doorkijk 2040 en uit de voorgenoemen sturing van enkele majeure onderwerpen. De majeure onderwerpen vormen het kader

voor het beleid van het Groene Hart. Hierdoor blijft er voor de provincies ruimte om aan bepaalde aspecten van het beleid een eigen invulling te geven.

In de Voorloper wordt allereerst de visie 2040 naar voren gebracht. De visie gaat uit van beleving en robuustheid en richt zich op de volgende aspecten:

- duurzaam waterbeheer;
- een sterke landbouw;
- mooi natuur met veel biodiversiteit;
- aantrekkelijk recreatie uitlooph gebied voor de Randstedeling;
- een goed woon- en leefklimaat;
- een goed werk- en ondernemingsklimaat;

Uiteindelijk zal hierdoor een duurzame en concurrerende topregio ontstaan.

Vervolgens wordt in de Voorloper de stap van visie naar (ruimtelijk) beleid gemaakt en worden de kernkwaliteiten van het Groene Hart benoemt. In de stap naar ruimtelijk beleid worden drie hoofdvragen opgesteld met daarinbinnen opgaven die door de sectoren samenhangend opgepakt moeten worden:

Het Groene Hart als Nationaal Landschap;

- Behoud en ontwikkeling van landschappelijke kernkwaliteiten.

Groenblauwe structuren in het Groene Hart;

- Duurzaam watersysteem;
- Toekomst van de landbouw;
- Natuurontwikkeling;
- Recreatieve routestructuren.

De (be)leefbaarheid van het Groene Hart

- Wonen en werken;
- Relatie stad-land en recreatie;
- Cultuurhistorie.

Voor het plangebied is vooral de (be)leefbaarheid van het Groene Hart van belang. Voor het onderdeel wonen geldt dat ontwikkelingen mogelijk zijn, indien geen afbreuk van de kernkwaliteiten ontstaat, dat als uitgangspunt geldt dat het migratiesaldo nul blijft en dat woningbouw mogelijkheden binnen de ruimtelijke begrenzungen (contouren) plaatsvindt.

Voor het onderdeel werken geldt dat herstructurering van bestaande bedrijventerreinen het primaat heeft, er enig groeiperspectief voor bedrijven is, actief wordt gestreefd naar het verplaatsen van verspreid liggende bedrijven die niet passen in het landschap vanuit de kernkwaliteiten, nieuwe bedrijventerreinen zoveel mogelijk regionaal worden gezien en dat er geen nieuwe kantoorlocaties worden ontwikkeld gezien het huidige aanbod en de huidige plannen. Ten aanzien van de bedrijvigheid in Loenersloot is voorliggend bestemmingsplan deels conserverend maar ook deels ontwikkelingsgericht van aard.

Voor het onderdeel relatie stad-land en recreatie geldt dat dit voor het voorliggende bestemmingsplan geen consequenties heeft aangezien het plan conserverend van aard is. Voor het onderdeel cultuurhistorie zijn de opgaven voor de provincies om het behoud van cultuurhistorisch waardevolle structuren, complexen, ensembles en elementen te bevorderen. Tevens dient te worden bevorderd dat de cultuurhistorie kan worden beleefd en bijdraagt aan de recreatief-toeristische kwaliteit van het Groene Hart. Het voorliggende bestemmingsplan ziet toe op het behoud van de cultuurhistorische waardevolle onderdelen van Loenersloot door het juridisch verankeren van het beschermde dorpsgezicht. Het beeldkwaliteitsplan benoemt daarbij concreet de maatregelen die hierbij getroffen kunnen

worden. Op deze wijze blijft de cultuurhistorie van Loenersloot tastbaar en herkenbaar en blijft Loenersloot aantrekkelijk voor recreatie en toerisme.

2.6 Structuurvisie Utrecht 2005-2015

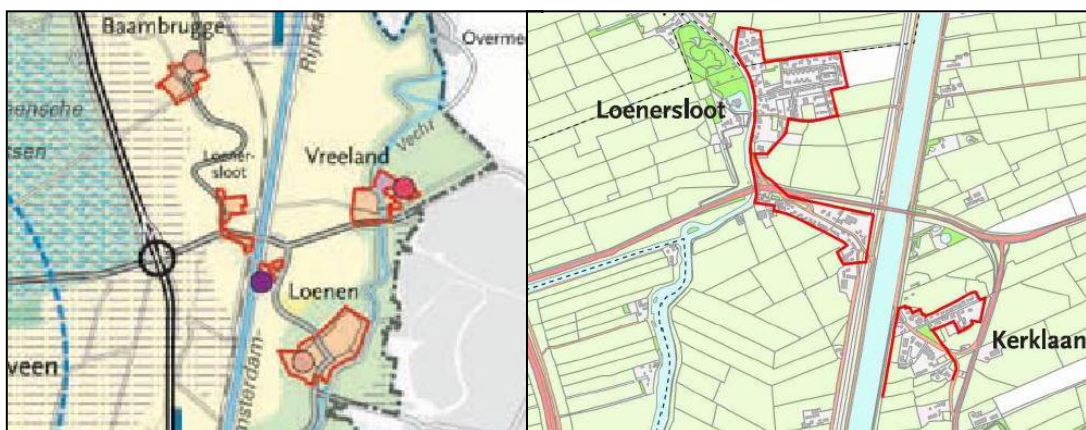
Het streekplan Utrecht 2005-2015 is op 13 december 2004 vastgesteld door de Provinciale Staten van Utrecht. In verband met de ingang van de nieuwe Wro per 1 juli 2008 heeft de provincie op 23 juni 2008 de beleidslijn 'nieuwe Wro' vastgesteld. Het streekplan wordt vanaf de datum van inwerkingtreding van de Wro van rechtswege aangemerkt als structuurvisie. De structuurvisie voorziet Loenersloot van een 'strakke' rode contour. Ook de Binnenweg en de Kerklaan en omgeving zijn voorzien van een rode contour. Hiernaast is bij het bedrijventerrein aan de zuid-west zijde van het deelgebied Kerklaan in de structuurvisie een uitbreidingsmogelijkheid opgenomen van 2-10 hectare.

Ontwikkelingsmogelijkheden

In de structuurvisie is een ontwikkelingsmogelijkheid opgenomen. Dit komt tot uitdrukking middels een kleine paarse stip op de streekplankaart. De kleur van de stip geeft aan dat de ontwikkelingsmogelijkheden kunnen plaatsvinden door middel van uitbreiding van het huidige bedrijventerrein. De grootte van de stip geeft aan dat voor deze locatie een ontwikkeling van tussen de 2 en 10 hectare nieuw bedrijventerrein mogelijk is. De mogelijkheid is tevens terug te vinden in de rode contour die aan de zuidzijde van het deelgebied 'Kerklaan' ontbreekt.

De Vecht en omgeving

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



Uitsnede streekplankaart en rode contouren; bron Streekplan Utrecht

Vecht- en Plassengebied

Belangrijke aandachtspunten voor het Vecht- en Plassengebied, waarin Loenersloot is gelegen, zijn:

- behoud en versterking van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden, in het bijzonder de waarden van de Nieuwe Hollandse Waterlinie;

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

In het streekplan wordt elke kern uit de verschillende gemeenten beschreven in het kader van de richtlijnen die voortvloeien uit datzelfde streekplan. Voor Loenersloot geldt dat de rode contouren de bestaande bebouwing volgen. Verder wordt gesteld dat hier ook de ruimtelijke beperkingen gelden uit het Groene Hart-beleid.

2.7 Provinciale ruimtelijke verordening 2009

Doel van de provinciale verordening is om een aantal provinciale belangen te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. De regels van de verordening richten zich primair tot gemeenteraden, verantwoordelijk voor het vaststellen van bestemmingsplannen. De regels gelden echter net zo goed voor inpassingplannen en rijksbestemmingsplannen. De regels van de verordening hebben betrekking op nieuwe planologische besluiten. Dit betekent dat vigerende bestemmingsplannen buiten de werking van de verordening vallen.

De provincie Utrecht heeft er voor gekozen geen nieuw beleid te formuleren en vast te leggen in een nieuwe structuurvisie. Het Streekplan Utrecht 2005 - 2015 is op 1 juli 2008 van rechtswege omgezet in een structuurvisie. Provinciale Staten hebben beleidsneutraal het provinciaal belang benoemd aan de hand van de zogenaamde richtinggevende beleidsuitspraken uit het Streekplan. Beleidsneutraal betekent dat het streekplanbeleid ongewijzigd blijft. Niet alle richtinggevende beleidsuitspraken zijn tot provinciaal belang benoemd. Het provinciaal belang is vastgelegd in de “Beleidslijn nieuwe Wro”.

- Het plangebied is aangeduid als “Stedelijk gebied” en staat bestemmingen en regels in bestemmingsplannen toe die betrekking hebben op nieuwvestiging van bedrijventerreinen en woningen en waarbij het locatiebeleid in acht wordt genomen.

Locaties behorend tot het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan worden niet genoemd. Het voorliggende bestemmingsplan is conserverend van aard en maakt geen ontwikkelingen mogelijk. Hiermee wordt aan de voorwaarden voldaan zoals gesteld in de provinciale verordening.

2.8 Beleidslijn nieuwe Wro (2009)

Doel van de Beleidslijn nieuwe Wro is om, ook na inwerkingtreding van de wet ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008, slagvaardig het Streekplan Utrecht 2005 - 2015 als beleidskader te kunnen blijven toepassen. De beleidslijn maakt daarbij duidelijk wat de partners in de buitenwereld onder de nieuwe Wro van de provincie mogen verwachten: het provinciaal belang wordt gemarkeerd en wordt de inzet van de nieuwe Wro-instrumenten vastgelegd. Met nadruk geldt dat deze Beleidslijn géén nieuw beleid bevat: de beleidsdoelen zoals deze zijn vastgelegd in het Streekplan worden niet gewijzigd. Het vaststellen van de Beleidslijn is géén partiële herziening van het Streekplan.

In de beleidslijn zijn de volgende richtinggevende beleidsuitspraken uit het Streekplan 2005 - 2015 opgenomen die van toepassing zijn op onderhavig uitwerkingsplan:

- Verstedelijkingsambities moeten plaatsvinden binnen de rode contouren;
- Voor kleine bebouwingsenclaves zonder contour geldt in beginsel het beleid voor het omringende landelijk gebied. Verdichting op zeer beperkte schaal is toegestaan als bestaande kwaliteiten een dergelijke ontwikkeling toestaan en er sprake is van een goede ruimtelijke inpassing mogelijk is;
- Het beleid voor lintbebouwing dient buiten de rode contour primair afgestemd te worden op de belangen van het omringende landelijke gebied. Behoud van de huidige kwaliteiten, van zowel het landelijk gebied als van het lint staan hierbij voorop.

Het voorliggende bestemmingsplan is conserverend van aard en maakt geen ontwikkelingen mogelijk. Het bestemmingsplan voldoet hierdoor aan de Beleidslijn nieuwe Wro.

2.9 Ontwikkelingsprogramma voor het Groene Hart

Het ontwikkelingsprogramma is in samenwerking met de provincie Noord- en Zuid-Holland tot stand gebracht. Doel is samen met andere partijen een landschappelijk mooi, ecologisch waardevol en economisch vitaal Groene Hart te ontwikkelen, waar het voor inwoners en recreanten goed toeven is. Als specifieke opgaven worden genoemd:

- duurzaam behoud van de kwaliteiten van de veenweidegebieden;
- een goede samenhang met de ontwikkeling van de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Natte As;
- behoud en versterking van de economische vitaliteit van het gebied;
- benutten van de kansen die het water biedt;
- benutten van de functiecombinaties met wateropgaven;
- integratie en snelle uitvoering van de lopende strategische Groene Hart-projecten.

Meer dan ooit zal het watersysteem bepalend zijn voor het grondgebruik. Voor het ontwikkelingsperspectief van het Groene Hart wordt gestreefd naar een nieuwe kwaliteitszonering. Deze is gebaseerd op een landschappelijke zonering waarin de verschillen in bodem en water tot uitdrukking komen. Daaroverheen is een gebruikszonering aangebracht, die is samengesteld uit de kansen voor wonen en werken. Loenersloot ligt binnen de landschappelijke zonering in het gebied met rivieroeverwallen.

Het ontwikkelingsperspectief voor oeverwallen is:

- besloten, bosrijke zones door een open landschap;
- landgoedbossen, erfbeplantingen, dijkvegetaties, natuurlijke rivieroeveren;
- rivierverruiming, uiterwaardverlaging, sanering waterbodems;
- recreatie, watersport, landelijk wonen, kleinschalige watergebonden bedrijvigheid.

2.10 Streekplanuitwerking Nationale Landschappen provincie Utrecht

In de streekplanuitwerking Nationale Landschappen wordt ingegaan op de Nieuwe Hollandse Waterlinie, waarbij wordt aangetekend dat deze cultuurhistorische waardevolle megastructuur reeds in het streekplan is opgenomen. In het streekplan is aangegeven dat de begrenzing en kernkwaliteiten van de nationale landschappen in de provincie Utrecht nog uitgewerkt worden. Deze uitwerking vindt plaats in de Streekplanuitwerking Nationale Landschappen. Voor het plangebied van voorliggend bestemmingsplan geldt dat alleen het deelgebied 'Kerklaan' binnen de begrenzing van het nationale landschap is gelegen.

Voor de Nieuwe Hollandse Waterlinie is behoud door ontwikkeling het uitgangspunt. Binnen de Nieuwe Hollandse Waterlinie zijn drie regimes te onderscheiden te weten open velden,

verdichtingsvelden en liniegezicht. Voor Loenersloot is alleen het verdichtingsveld van belang. Op de streekplankaart zijn deze zogenaamde ‘verdichtingsvelden’ niet overgenomen. In plaats daarvan is ter plaatse de aanduiding Landelijk Gebied 3 opgenomen, op basis waarvan een contrastversterking eventueel in de groene sfeer kan worden gezocht, mits de kenmerkende openheid in stand blijft en de locatiekeuze, schaal en vormgeving aansluiten bij de karakteristiek van het gebied.

Het beleid is gericht op:

- behoud, veiligstelling en herstel van aanwezige waarden;
- vergroten van de beleefbaarheid;
- vergroten toegankelijkheid;
- vergroten maatschappelijke, ecologische en economische toekomstwaarden.

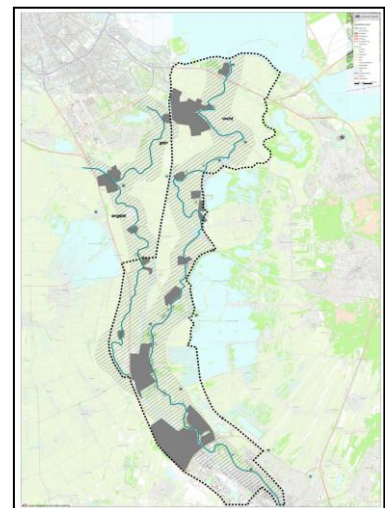
Verwezen wordt naar de opname van de Nieuwe Hollandse Waterlinie in de Nota Ruimte en het Linieperspectief Panorama Krayenhoff. Beiden worden in dit hoofdstuk omschreven. Door de nadere uitwerking van het streekplan en de actieve ontwikkeling hiervan door middel van uitvoeringsplannen worden uitvoering gegeven aan het beleid om de kernkwaliteiten en ambities van de Nieuwe Hollandse Waterlinie op cultuurhistorisch, ecologisch en recreatief vlak te behouden en te versterken. Het natuurbelang is stevig verankerd in de Nieuwe Hollandse Waterlinie, omdat een groot deel van de Linie deel uitmaakt van de Ecologische hoofdstructuur. Hiervoor geldt bij nieuwe ontwikkelingen het “Nee, tenzij-principe”.

2.11 De Verordening bescherming natuur en landschap provincie Utrecht (1996)

De verordening bescherming natuur en landschap provincie Utrecht (1996), oftewel de VNL, bevat regels ter bescherming van natuurwetenschappelijke, landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden. Zij is vooral van toepassing in het landelijk gebied van de provincie en is gericht op ingrepen en werken die schade kunnen toebrengen aan natuur en landschap. Om deze schade te voorkomen, zijn in de VNL regels opgenomen waarin staat wat men niet mag doen in het buitengebied.

2.12 Gebiedsvisie Vechtstreek

De Vechtstreek is een gebied van hoge kwaliteit. Denk aan de buitenplaatsen, vergezichten, monumentale boerderijen, parken, dorpen, natuurgebieden, oude industrie, forten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam. Het is een gebied waar van alles gebeurt. Maar ook een gebied onder druk: rijkswegen, spoorlijnen, Amsterdam-Rijnkanaal, de landbouw die het hoofd boven water wil houden, steden die willen uitbreiden, dorpen die willen groeien en een stedelijke bevolking die hier graag komt om in alle rust te recreëren. Daarnaast vinden er in het gebied allerlei nieuwe ontwikkelingen plaats, zoals de dorpsuitbreidingen, realisatie van de Groene Ruggengraat en de verbreding van de rijkswegen A1 en A2; ontwikkelingen die hun invloed hebben op het



gebied.

De opgaven waar de Vechtstreek voor staat zijn divers en complex en kunnen vaak alleen worden opgelost in regionaal verband. Op initiatief van de provincie Utrecht hebben betrokken overheden zicht verenigt in een stuurgroep voor de gebiedsvisie Vechtstreek.

Doel van de gebiedsvisie Vechtstreek

Het doel van de gebiedsvisie Vechtstreek is een overkoepelende, integrale visie op de kwaliteit van de Vechtstreek, die lopende initiatieven in de Vechtstreek bundelt. Hiermee ontstaat een gemeenschappelijk en integraal kader waarbinnen alle partijen in het gebied hun activiteiten kunnen gaan uitvoeren. Het traject leidt tot een gebiedsvisie, inclusief een uitvoeringsprogramma. De gebiedsvisie wordt opgesteld voor een termijn van zeven jaar (2014). Ook wordt voor de periode daarna een doorkijk gegeven.

Ambitiedocument en gebiedsvisie

De voorbereidingen hebben dus geleid tot het opstellen van het ambitiedocument 'Land van Heren en Boeren' voor de Vechtstreek. Hierin staat vermeld naar welke ambities voor de Vechtstreek gestreefd zullen worden. Op de volgende onderwerpen zijn ambities bepaald:

- ruimtelijke kwaliteit (inclusief natuur en cultuurhistorie);
- recreatie;
- economie;
- verkeer en vervoer;
- bekendheid;
- handhaving.

Het ambitiedocument wordt verder uitgewerkt in een gebiedsvisie met een uitvoeringsprogramma. In het uitvoeringsprogramma worden op basis van de hierboven genoemde onderwerpen concreet genoemd. Voor het plangebied hebben deze onderwerpen niet direct gevolgen.

2.13 Landschapsontwikkeling Breukelen - Loenen

In het kader van de actualisatie van de landschapsonderhoudsplannen hebben de gemeenten Breukelen en Loenen besloten om gezamenlijk een landschapsontwikkelingsplan te ontwikkelen. Het landschapsontwikkelingsplan is van februari 2008, heeft betrekking op het buitengebied en is opgesteld voor de komende 10 tot 15 jaar. Daarnaast worden voor nieuwe ontwikkelingen landschappelijke randvoorwaarden aangegeven. Na een inventarisatie en analyse van de landschapskwaliteiten worden het beleid en de ontwikkelingen beschreven om uiteindelijk te eindigen in een conclusie. Uit de conclusies komen concrete projecten naar voren. Op de kaart van de uitwerking landschapvisie voor Loenersloot is een indicatieve aanduiding opgenomen om een recreatief knooppunt te realiseren. Tevens eindigt bij Loenersloot de indicatieve lijn waarmee het te ontwikkelen groot recreatief padennetwerk ten behoeve van recreatieve toegankelijkheid wordt gerealiseerd.

2.14 Beeldkwaliteitsplan Breukelen - Loenen

Doelstelling van het beeldkwaliteitsplan voor het totale buitengebied van Loenen en Breukelen 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 ont-

staansgeschiedenis 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 beeldkwaliteitsplan sluit aan op het Landschapsontwikkelingsplan Breukelen-Loenen. 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 daarmee een toevoeging op de welstandsnota.

2.15 Welstandsnota Breukelen, Loenen en Abcoude

De nieuwe Woningwet uit 2003 is voor de gemeenten Breukelen, Loenen en Abcoude aanleiding geweest om gezamenlijk een welstandsnota op te stellen, waarin de samenhang tussen landschappelijke waarden en de karakteristieke architectuur van de bebouwing langs de Vecht, Angstel en Gein is opgenomen. Voordeel van de welstandsnota is dat burgers zich bij het opstellen van een bouwplan kunnen richten op de in de welstandsnota aangegeven voorwaarden. Hierdoor heeft de welstandsnota een belangrijke informerende rol. Ten aanzien van het ruimtelijke beleid van de gemeente Loenen wordt verwezen naar de beschermde dorpsgezichten en de wijze hoe hiermee wordt omgegaan. De welstandsnota verdeelt het plangebied van voorliggend bestemmingsplan in twee delen, nl. het beschermde dorpsgezicht en de uitbreidingen en beschrijft hiervoor de verschillende regimes (beschermde en bijzonder welstandsregime en regulier welstandsregime).

2.16 Beeldkwaliteitplan Loenersloot

In het kader van voorliggend bestemmingsplan is een beeldkwaliteitplan Loenersloot opgesteld. Het beeldkwaliteitplan beperkt zich tot het slot Loenersloot en de langs de Rijksstraatweg gelegen bebouwing ("beschermde dorpsgezicht e.o.") omdat dit deel van het dorp het meest kwetsbaar is voor veranderingen en eventuele toekomstige ontwikkelingen.

Niet alle aspecten die de beeldkwaliteit en identiteit van een kern bepalen, kunnen geregeld worden in een bestemmingsplan of de welstandsnota. Het beeldkwaliteitplan geeft randvoorwaarden ten aanzien van de stedenbouwkundige hoofdstructuur en inrichting van de openbare ruimte. Dit in tegenstelling tot het bestemmingsplan en de welstandsnota die alleen uitgangspunten geven ten aanzien van de bebouwde omgeving.

Met name de ontstaansgeschiedenis van het dorp heeft bijgedragen tot het ontstaan van een aantal zogenaamde stedenbouwkundige eenheden. Elke stedenbouwkundige eenheid wordt gekenmerkt door de samenhang tussen de bebouwde en onbebouwde ruimte. De eenheid is terug te zien in kleur- en materiaalgebruik, de detaillering en soms de inrichting van een gebied. Om te komen tot een verbetering van de beeldkwaliteit worden verbeter-

punten genoemd (‘uitwerking stedenbouw’ en ‘uitwerking openbare ruimte’). Dit is een wenselijk kwaliteitsniveau, het minimale kwaliteitsniveau is het bestaande niveau.

Het beeldkwaliteitplan vormt hiermee een extra toetsingselement voor de gemeente voor aanvragen binnen het beschermd dorpsgezicht. De juridische binding van het beeldkwaliteitplan als toetsingselement voor het bestemmingsplan vindt plaats in de planregels van de dubbelbestemming “Waarde - Beschermd dorpsgezicht”.

2.17 Algemeen Plaatselijke Verordening (APV)

De Algemeen Plaatselijke Verordening (APV) van de gemeente Loenen is in 1996 in werking getreden. In de daaropvolgende jaren zijn er verschillende wijzigingen doorgevoerd, waarvan de laatste in 2005 heeft plaats gevonden. In de APV is de gemeentelijke wetgeving opgenomen en deze heeft tot doel om de gemeente netjes en leefbaar te houden. De Gemeentewet biedt hiervoor de grondslag. Van belang voor het plangebied is dat de kapvergunning wordt geregeld in de APV. Een weigeringsgrond voor een aanvraag voor een kapvergunning is de beeldbepalende waarde of de cultuurhistorische waarde van de houtopstand. Van belang is dat een goede afweging wordt gemaakt bij kapvergunningen die worden aangevraagd voor houtopstand in het beschermd dorpsgezicht van Loenersloot. Het raadplegen van de monumentencommissie kan hierbij raadzaam zijn.

2.18 Bed & Breakfastbeleid

Het beleid is voor bed & breakfastbeleid zowel binnen als buiten de bebouwde kom. De gemeente heeft de volgende dwingende planologische eisen geformuleerd:

1) Binnen de bebouwde kom:

- Toegestaan mits het pand de bestemming “Wonen” heeft (hetzij een bestemming die naar aard gelijk is);
- De hoofdfunctie Wonen gehandhaafd blijft, hetgeen 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 wordt gebruikt voor de bed & breakfastvoorziening;
 - Voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 - Geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 - Geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

2) Buiten de bebouwde kom:

- Toegestaan mits het pand de bestemming “Wonen” heeft, hetzij “Agrarisch”, hetzij “Buitenplaats”, hetzij een bestemming die naar zijn aard gelijk is aan één van deze bestemmingen;
- De hoofdfunctie, te weten wonen, buitenplaats of agrarisch gehandhaafd blijft, hetgeen betekent dat:
 - Maximaal 30% van het vloeroppervlak van de woning c.q. het hoofdgebouw, 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 wordt gebruikt voor de bed & breakfastvoorziening;
- Ten aanzien van “Agrarische bedrijfsdoeleinden” ten hoogste 300 m² van de bebouwing mag worden gebruikt voor de bed & breakfastvoorziening;
- Voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- Geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- Geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

Binnen het plangebied zijn ten tijde van het opstellen van dit bestemmingsplan geen Bed and Breakfastgelegenheden aanwezig. Het beleid wordt door middel van een ontheffingsbevoegdheid opgenomen in de bestemming “Wonen”.

2.19 Beleid afmeersteigers

De gemeente Loenen heeft voor de aanleg van afmeersteigers specifiek beleid opgesteld. Steigers mogen alleen worden gebouwd aan oevers van tuinen en/of erven van woningen. De hierbij gestelde maximummaat bedraagt 6 m bij 1,2 m en met een maximale hoogte van 0,45 m boven de waterlijn. De steiger mag echter nooit boven de oever uitkomen en dient sober te worden uitgevoerd. Verlichting of andere extra's mogen niet worden gerealiseerd. In de regels van het bestemmingsplan zal het beleid afmeersteigers worden opgenomen. Langs de Angstel geldt binnen het bestemmingsplan op grond van de Keur AGV aan de oostelijke zijde een rode oeverzone. Deze is aangegeven op de “Oeverzoneringskaarten Vaarwegen” van AGV. Dit betekent dat het plaatsen van afmeersteigers aan de oostzijde langs de Angstel onmogelijk is. Er kan voor het plaatsen van afmeersteigers op deze locatie geen ontheffing worden verleend.

3 Ontstaansgeschiedenis

3.1 Loenersloot door de eeuwen heen

De eerste bebouwing van Loenersloot had het karakter van een versterkte boerderij. Omstreeks 1250 is deze bebouwing vervangen door het slot Loenersloot. Het slot Loenersloot ligt ten westen van de Angstel op een vrij smalle oeverwal. Het kasteel is met de rug naar de rivier gewend. Hoewel de familie Van Loenersloot al in 1156 genoemd wordt, is van het kasteel pas in 1258 sprake.

In 1516 wordt het kasteel gekocht door Amelis van Amstel van Mijnden, die ook al in bezit is van de kastelen Mijnden en Kronenburg. Na zijn dood erft de tweede zoon, ook Amelis geheten, Loenersloot.

Het kasteel blijft in deze familie tot in de 17^e eeuw, als de laatste mannelijke nakomeling sterft. Er zijn dan drie erfdochteren, waarvan er maar 1 trouwt. Maria Johanna van Amstel van Mijnden trouwt in 1679 met Pieter Reinier baron van Stepraedt. Hun zoon Diederik Johan erft Loenersloot, maar ook Doddeldael en Ewijk. Bovendien is zijn echtgenote eigenaresse van De Slangenburg. Door het grote aantal kastelen dat deze familie nu ter beschikking heeft, wonen ze niet meer op Loenersloot, maar wordt het verhuurd aan verschillende personen.

Uiteindelijk wordt het kasteel in 1766 verkocht aan Hendrik Willem van Hoorn. Dan breekt een slechte tijd aan voor Loenersloot, want Hendrik Willem begint met de sloop van het kasteel. Vier jaar later gaat hij failliet en verkoopt hij het kasteel aan Andries Jan Strick van Linschoten. Deze Andries Jan verandert Loenersloot in een buitenplaats, waarbij het middeleeuwse uiterlijk grotendeels behouden blijft. De laatste eigenaresse M.F.M. baronesse van Nagell brengt het kasteel onder in een Stichting. Het huidige aanzien van Loenersloot stamt hoofdzakelijk uit de 17e en de 18e eeuw. Alleen de ronde verdedigingstoren stamt uit de 13e eeuw.

Op de rechteroever ontstond een kleine concentratie van bebouwing dat deel uit maakt van een agrarisch bebouwingslint dat tot in de 16e eeuw teruggaat. Onder de bebouwing waren een kapel en een rechthuis. De kapel werd al voor 1339 door de heren van Loenersloot gesticht. In het midden van de 18e eeuw kreeg het rechthuis haar huidige verschijningsvorm. Hierbij werd de kapel gesloopt. De rest van de bebouwing bestond in die tijd uit boerderijen. Eén van deze boerderijen stamt uit 1594. Van een echt dorp was er in de 18e eeuw nog geen sprake. Het nog bestaande landschapspark ten noorden van het kasteel werd omstreeks 1800 aangelegd.



Agrarische bebouwing landgoed



Landgoed

In de periode 1850-1940 zijn er weinig veranderingen in de bebouwingsstructuur van Loenersloot. Er was in de jaren '30 sprake van enige verdichting langs de weg naar Loenen. De ontwikkeling is vrij representatief voor de kleinere dorpen langs de Vecht en Angstel die niet direct aan de spoorlijn of Merwedekanaal lagen waar voornamelijk sprake was van enige verdichting in de bestaande woningbouw.

In de jaren 1962-1968 verrees oostelijk van de Rijksweg een nieuwe wijk. Deze werd in 1971 uitgebreid en in 1984 verder uitgebreid.

3.2 Beschermd dorpsgezicht Loenersloot

Op 15 maart 1967 is door middel van een beschikking van het ministerie van Cultuur, recreatie en maatschappelijk werke (datum van inschrijving: 8 augustus 1967) de Rijksweg e.o. van Loenersloot aangewezen als "beschermd dorpsgezicht". Beschermd dorpsgezicht is een Nederlandse kwalificatie van een gebouw of een groep gebouwen die van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun onderlinge ruimtelijke of structurele samenhang. Wanneer deze gebouwen aangemerkt zijn als 'beschermd dorpsgezicht' mogen deze niet worden afgebroken of worden gewijzigd zonder een schriftelijke vergunning van het College van Burgemeester en Wethouders. Ook gebouwen die niet worden aangemerkt als monument, kunnen hieronder vallen. Vaak bepalen een aantal gebouwen samen, of de ruimtelijke structuur en de onderlinge samenhang van de gebouwen, het historische karakter van een dorp. Doel van de aanwijzing is, de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied te onderkennen als zwaarwegend belang bij de verdere ontwikkelingen van het gebied. De aanwijzing beoogt op deze manier een basis te geven voor ruimtelijke ontwikkeling.

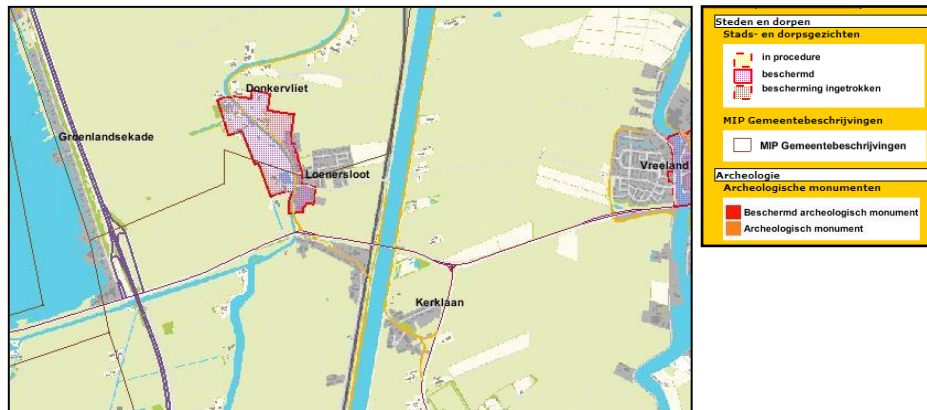
In de toelichting bij de beschikking tot aanwijzing van het beschermd dorpsgezicht in Loenersloot staat te lezen:

"bij het maken van stedenbouwkundige regelingen zal het van groot belang zijn er op te letten dat het landelijk karakter van het door de kasteelsituatie beheerste dorpsbeeld zoveel mogelijk gehandhaafd blijft."

Beschermd dorpsgezichten zijn als zodanig aangewezen ingevolge de toepassing van art. 35 van de Monumentenwet, en daarmee een Rijksmonument.

3.2.1 Begrenzing beschermd dorpsgezicht Loenersloot

De precieze begrenzing is op onderstaande uitsnede te zien. Het beschermd dorpsgezicht bevindt zich in twee verschillende gemeenten, namelijk Abcoude en Loenen. Het zuidelijke gedeelte waarin het slot Loenersloot en de bebouwing van het dorp Loenersloot zijn gelegen behoort tot de gemeente Loenen en daarmee tot het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan.



Ligging beschermd dorpsgezicht Loenersloot

De begrenzing van het dorpsgezicht Loenersloot wordt ten westen gevormd door het terrein van het slot Loenersloot. Aan de zuidzijde is de entree van het dorp Loenersloot de grens. De oostelijke grens ligt achter de lintbebouwing langs de Rijksstraatweg. De noordelijke grens ligt boven het huis Donkervliet.

3.3 Archeologie

In 1992 is het 'Verdrag van Malta' opgesteld. Doel van dit verdrag is behoud van het nog aanwezige archeologische erfgoed. Deze wetgeving regelt dat bij de realisering van groot-schalige ingrepen in gebieden die op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) van de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB) zijn aangegeven als gebied met een 'indicatief hoge waarde' een oriënterend onderzoek moet worden uitgevoerd.

De potentiële archeologische waarden zijn op de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) weergegeven en worden voor Loenersloot overwegend hoog ingeschat.

Op de kaart van het Kennisinstructuur cultuurhistorie (Kich) is goed te zien waar de archeologische waarden liggen. Voor het plangebied zijn volgens deze kaart archeologische waarden aanwezig rond het slot Loenersloot en aan de overzijde van de Angstel in het gebied van de lintbebouwing langs de Rijksstraatweg.



IKAW-kaart



Kich-kaart

Deze constatering vormt voor het gemeentebestuur aanleiding om voor deze locaties nader archeologisch onderzoek te eisen indien zich ruimtelijke ontwikkelingen in deze gebieden voordoen.

Aan de hand van het voorliggende bestemmingsplan worden echter geen (grootschalige) ruimtelijke ingrepen mogelijk gemaakt. Mogelijkheden tot bodemingrepen zijn beperkt, en in principe beperkt tot locaties waar de grond al is geroerd. De mogelijkheden tot nieuwbouw betreffen uitsluitend vervangende nieuwbouw en beperkte nieuwbouw van bijgebouwen (tot maximaal 40 m² en met ontheffing tot 50 m²). De grond is hier ofwel al geroerd, ofwel de ingrepen zijn zo beperkt dat een archeologisch onderzoek niet redelijk en zinvol moet worden geacht.

3.3.1 Monumenten

De Rijksmonumenten in het plangebied zijn aangeduid met de bouwaanduiding karakteristiek. Deze aanduiding is alleen opgenomen ten behoeve van de verduidelijking van de ligging van de monumenten en daarmee alleen een signaalfunctie. Er is geen beschermende regeling aan de aanduiding gekoppeld. De bescherming van monumenten vindt plaats door middel van de Monumentenwet 1988. Het opnemen van een beschermende regeling voor monumenten in het bestemmingsplan zou daardoor zorgen voor een dubbele bescherming. Het hebben van een dubbele bescherming voor de monumenten is niet noodzakelijk en is om deze reden achterwege gelaten.

4 Kenschets Loenersloot - Binnenweg - Kerklaan

4.1 De dorpen in het landschap

Het plangebied van het bestemmingsplan Loenersloot-Binnenweg-Kerklaan is op te delen in drie afzonderlijke deelgebieden te weten, het dorp Loenersloot, de Binnenweg en Kerklaan.

Loenersloot/Binnenweg

Het ruimtelijke beeld van het dorp Loenersloot wordt gekenmerkt door de openheid van het vlakke polderlandschap in contrast met de bebouwing van het dorp Loenersloot en het nabij gelegen slot. De open, laagliggende en onbebouwde polders rond het dorp lopen door tot de randen van de bebouwing van Loenersloot. De haaks op de Angstel georiënteerde strokenverkaveling met evenwijdig aan elkaar gegraven sloten worden doorsneden door de watergangen van de Angstel en het Amsterdam-Rijnkanaal. Langs het kanaal ligt de vier sporen brede spoorlijn Amsterdam-Utrecht. Ten noorden van het slot Loenersloot ligt een parkbos behorende bij het slotterrein. Gescheiden van het dorp Loenersloot door de N201 ligt aan de zuidzijde van het plangebied de lintbebouwing van de Binnenweg.

Kerklaan

Aan de overzijde van het Amsterdam-Rijnkanaal is het buurtschap Kerklaan ontstaan. Het bestaat uit een aantal woningen waarvan de meeste langs de Kerklaan zijn gevestigd. Het buurtschap ligt enigszins geïsoleerd tussen het Amsterdam-Rijnkanaal, de brugoprit van de provinciale weg en de Rijksstraatweg. De Slootdijk die door het gebied loopt maakte vroeger deel uit van de doorgaande weg tussen Amsterdam en Utrecht maar vervult deze rol tegenwoordig niet meer. Bij het buurtschap Kerklaan is een klein bedrijventerrein gesitueerd.

4.2 De waterlopen in en om het dorp

Door het plangebied stroomt de Angstel. De Angstel is bevaarbaar voor kleinere schepen waarbij de verschillende bruggen met de hand bediend dienen te worden. De Angstel komt het plangebied binnen onder de N201 door. In het plangebied maakt de rivier een lichte bocht naar het westen waarbij aan de oostzijde de bebouwing van Loenersloot ligt, aan de westzijde ligt het slot Loenersloot met de slotgracht die in rechtstreekse verbinding staat met de Angstel. Het slot is bereikbaar via de ophaalbrug die de oostelijke oever van de Angstel met de westelijke oever verbindt. Net ten zuiden van het plangebied liggen een aantal woonboten afgemeerd in de Angstel. Binnen het plangebied zijn geen woonboten gelegen.

Tussen de deelgebieden Loenersloot-Binnenweg en de Kerklaan ligt de waterweg Amsterdam-Rijnkanaal welke geen deel uitmaakt van het plangebied. Vanuit de plangebieden is er geen zicht op het kanaal door de aanwezigheid van de kanaaldijken. De deelgebieden Loenersloot en de Kerklaan zijn met elkaar verbonden door de N201 die het Amsterdam-Rijnkanaal overbrugt. Deze weg behoort niet tot het plangebied van het bestemmingsplan Loenersloot-Kerklaan.



De Angstel nabij het landgoed



De Angstel in het open land

4.3 De routes in en om het dorp

Routes door/langs het plangebied

Belangrijkste ontsluitingsweg voor het plangebied vormt de provinciale weg N201. De N201 kent een oost-west oriëntatie en verbindt Hilversum met de A2. Hierdoor vormt de N201 niet alleen voor Loenersloot, de Binnenweg en de Kerklaan, maar ook voor het achterland een belangrijk verbinding in de Vechtstreek. De A2 ontsluit de Vechtstreek met de rest van Nederland. Een deel van het plangebied ligt binnen de geluidszone van de N201. Verder ligt van zuid naar noord tussen de deelgebieden Binnenweg en Kerklaan de spoorlijn Utrecht-Amsterdam. Het plangebied ligt bijna geheel binnen de geluidszone, welke ook is opgenomen in het bestemmingsplan. In paragraaf 6.2 wordt verder ingegaan op het aspect geluid.

Loenersloot

Loenersloot heeft een toegangsweg, de Rijksstraatweg. Deze weg loopt over de oost-oever van de Angstel van zuid naar noord door het gebied. Het is ook direct de meest dominante route door het dorp Loenersloot en de route van de bus, Connexxion lijn 120. De planmatige uitbreidingen van het dorp zijn via twee zijstraten van de Rijksstraatweg te bereiken, de Voorburgstraat en de Slotlaan. De Slotlaan verbindt via de ophaalbrug over de Angstel de westelijk van de Angstel gelegen boerderijen en het slot Loenersloot met de Rijksstraatweg. De Rijksstraatweg sluit ten zuiden van het plangebied aan op de N201. Voor langzaam verkeer is onder de N201 een fietstunnel aangelegd.

Binnenweg

Ten zuiden van de N201 ligt het deelgebied Binnenweg. Het deelgebied behelst de Binnenweg en de daaraan gelegen bebouwing. De Binnenweg is vanaf de N201 bereikbaar via een aansluitweg. Het begin van de Binnenweg aan de Angstelzijde sluit aan op de langzaam verkeer route onder de N201 door en het Angstelpad. Aan de zijde van het Amsterdam-Rijnkanaal gaat de Binnenweg over in de Polderweg. Opmerkelijk is het profiel van de Binnenweg. Langs de weg staan bomen waartussen parkeervakken zijn gerealiseerd. De breedte van de vakken is echter gering. Langs de Binnenweg is verder geen ruimte voor een trottoir gereserveerd.

Kerklaan

Het deelgebied Kerklaan ligt ten westen van de Rijksstraatweg die de N201 verbindt met Loenen. Vanaf de Rijksstraatweg kan men het deelgebied via twee wegen bereiken, te weten de Kerklaan en de Slootdijk. De Slootdijk loopt van zuid naar noord door het plangebied om deze aan de noordzijde te verlaten evenwijdig aan het Amsterdam-Rijnkanaal. De hoofdstraat van het gebied, de Kerklaan, is aan beide zijden omzoomd door woningen. Aan de noordzijde van de Kerklaan bevindt zich een trottoir, aan de zuidzijde bevinden zich parkeerplaatsen.



Rijksstraatweg



Hoogspanningsverbinding

4.4 Transportleiding en telecommunicatieverbindingen

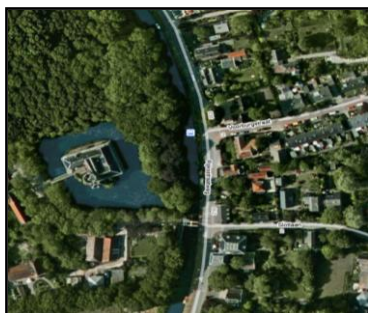
Over de Binnenweg en de oostzijde van Loenersloot lopen in noord-zuidrichting een 380 kV-bovengrondse hoogspanningsleiding en een 150 kV-bovengrondse hoogspanningsleiding. Over de zuidelijke rand van Loenersloot loopt een straalverbinding. De hoogspanningsleidingen en het straalpad zullen als zodanig worden opgenomen in het bestemmingsplan. Voor het straalpad geldt een maximale bouwhoogte van 74 meter. Het bestemmingsplan is conserverend van aard en staat dergelijk hoge bouwwerken niet toe.

4.5 Het bebouwingsbeeld van Loenersloot

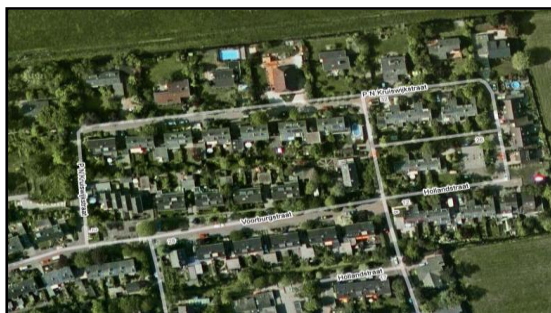
Loenersloot is gelegen aan de Angstel. De bebouwing concentreert zich aan de oostzijde van de Angstel. Aan de westzijde bevindt zich het karakteristieke slot Loenersloot. Langs de Rijksstraatweg bevindt zich veel individuele bebouwing terwijl de bebouwing van de achtergelegen straten planmatiger van opzet is. Aan de noordrand van Loenersloot, de P.N. Kruiswijkstraat, staan vrijstaande woningen. De bebouwing langs de Binnenweg en de Kerklaan kent een weinig planmatige opzet. Alleen de uiterste westzijde van de Kerklaan bestaat uit rijenwoningen. Tevens bevindt zich hier de Ludgerushof waar planmatig een aantal woningen zijn gerealiseerd.

4.5.1 Bebouwing Rijksstraatweg Loenersloot

Aan de Rijksstraatweg bevinden zich meerdere karakteristieke panden waaronder boerenhoeven en de voormalige herberg. De bebouwing kenmerkt zich door het onderling verspringen van rooilijnen en het grote verschil in bouwvolumes. De tussengelegen vlakken zijn veelal bestraat. Hierdoor ontstaat een stenige aanblik voor het deel van de Rijksstraatweg tegenover het slot.



Bebouwing Rijksweg



Planmatige uitbreidingen Loenersloot

4.5.2 Uitbreidingen Loenersloot

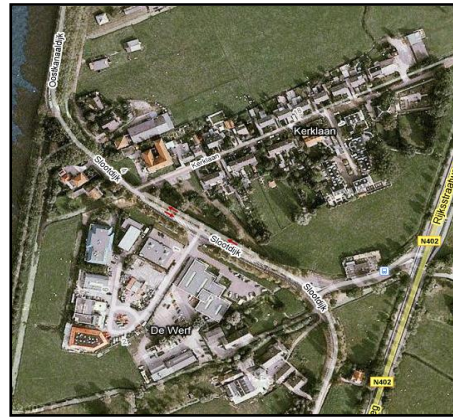
Ten oosten van de Rijksweg is Loenersloot op planmatige wijze uitgebreid. Opvallend is dat direct achter de woningen langs de Rijksweg de woningdichtheid gering is. Alleen langs de verbindingsstraten, de Slotlaan en de Voorburgstraat staan enkele woningen. Vanaf de kruising met de P.N. Kruiswijkstraat vindt een verdichting van het stratenpatroon en daarmee het aantal woningen plaats. Het betreft hier uitbreidingen die na de Tweede Wereldoorlog hebben plaatsgevonden. De uitbreidingen zijn herkenbaar aan hun rechte lijnen en bijpassende bebouwing in de vorm van twee-onder-een-kap- en rijenwoningen. Deze bebouwing is typerend voor hoe uitbreidingen na de Tweede Wereldoorlog in Nederland hebben plaatsgevonden. De woningen bestaan uit bouwblokken van twee bouwlagen en een kap en kennen een vaste voorgevelrooilijn. Uitzonderingen hierop vormen de woningen aan de P.N. Kruiswijkstraat, het Nesciolaantje en de Hollandstraat waar vrijstaande woningen staan die een verspringende rooilijn kennen. De kleur van de kappen varieert per uitbreiding, maar is overwegend donker. De situering van de bouwblokken is vrijwel overal oost-west georiënteerd. Alleen de woningen langs de Stichtstraat zijn noord-zuid georiënteerd.

4.5.3 Binnenweg en Kerklaan

Het bebouwingsbeeld langs de Binnenweg en de Kerklaan onderscheidt zich door de afwisselende bebouwing langs beide straten. Vrijstaande, twee-onder-een-kap-woningen en een enkel rijtje wisselen elkaar af. De Binnenweg begint aan de zijde van Loenersloot als straat met aan een zijde bebouwing. Aan de overzijde bevindt zich alleen een nutsgebouw en enkele parkeervakken. Vanaf de verbindingsweg naar de N201 loopt de Binnenweg schuin weg van de N201 en ontstaan aan de noordzijde ruimte voor woningen. Tevens bevindt zich hier een grote bandenhandel. Aan de zuidzijde bevindt zich tussen de bebouwing een garage en daar waar de Binnenweg overgaat in de Polderweg enkele voormalige agrarische gebouwen die nu een bedrijfsbestemming hebben.



Binnenweg



Kerklaan

Aan de westzijde van de Kerklaan, de zijde van de Rijksstraatweg, bevindt zich een bedrijf ten noorden en de begraafplaats ten zuiden de straat. Naast de begraafplaats bevindt zich de Ludgershof. De Ludgershof bestaat uit de voormalige pastorie en daarnaast, op de plaats waar vroeger de kerk stond, een zestal nieuwe herenhuizen in oude stijl aan een hofje. Het beeld van de Kerklaan bestaat verder uit enkele rijtjes aan de zuidzijde en merendeels twee-onder-een-kap-woningen aan de noordzijde. Aan het einde van de Kerklaan bevindt zich een bedrijfspand. De Slootdijk is een verbindingsweg waaraan enkele woningen en (voormalige) boerderijen staan. Hiertussen ligt het bedrijventerrein De Werf, hier bevindt zich een tiental bedrijven. Aan de verbindingsweg tussen Slootdijk en Rijksstraatweg bevindt zich een restaurant waarnaast een deel van de oude weg wordt gebruikt als parkeerplaats.

4.5.4 Openbare ruimtes in het dorp

Het plangebied betreft bebouwd gebied waarin de openbare ruimte voornamelijk uit groenvoorzieningen en verkeersvoorzieningen bestaat. Het groen is met name aanwezig als grasberm en -talud langs watergangen en wegen. In de planmatige woonwijken zijn in het groen speelvoorzieningen aanwezig. De bestrating van de openbare ruimte is aanwezig als wegen, paden, stoepen, parkeerplaatsen en verblijfsgebied.

De openbare gronden worden in dit bestemmingsplan flexibel bestemd. Dit is gedaan vanuit praktische overwegingen. De inrichting van de openbare ruimte wil nog wel eens veranderen. Dit plan voorziet in deze aanpassingen. Na herinrichting blijft het gebied openbaar. Grotere groene gebieden zijn wel als zodanig bestemd. Hierdoor wordt voldoende zekerheid geboden dat deze gebieden groen blijven.

4.6 Natuurwaarden

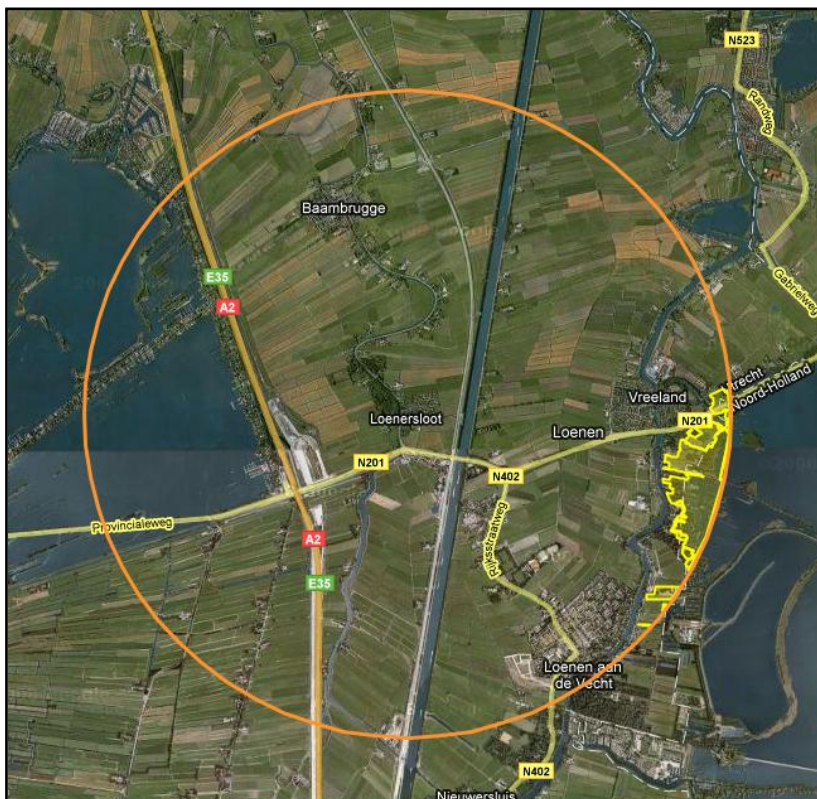
4.6.1 Vogel- en Habitatrichtlijn

Om de Europese biodiversiteit te behouden en te herstellen wordt gestreefd naar de ontwikkeling van een groot Europees netwerk van beschermde natuurgebieden, 'Natura 2000'. Om dit te bereiken zijn onder meer de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992) opgesteld. Op basis van deze Europese richtlijnen zijn alle lidstaten, dus ook Nederland verplicht om beschermde habitats, soorten en hun leefgebieden in stand te houden of te herstellen. Daarvoor worden gebieden aangewezen waar deze soorten en habitats voorkomen.

Voor de aangewezen gebieden, veelal reeds onderdeel uitmakend van de (nationale) Ecologische Hoofdstructuur, geldt een speciaal beschermingsregime. Bij uitbreiding of verandering van activiteiten of bij nieuwe activiteiten in of in de nabijheid van deze gebieden zal er getoetst moeten worden of er significante gevolgen zijn voor de gebieden.

Onderhavig plangebied is niet gesitueerd in of in de nabijheid van een aangewezen dan wel aangemeld Vogel- of Habitatrichtlijngebied. Het meest nabijgelegen beschermd gebied betreft het Habitatrichtlijngebied nummer 114 "Oostelijke Vechtplassen". De Oostelijke Vechtplassen bestaan uit voedselrijk open water, moerassen met verlandingsstadia (o.a. trilvenen), vochtige graslanden en berkenbossen. Hier voorkomende, beschermde soorten betreffen o.a. de Gevlekte witsnuitlibel, Gestreepte waterroofkever, Bittervoorn, Kleine modderkruiper, Rivierdonderpad, Kamsalamander, Meervleermuis en Noordse woelmuis. Meer oostelijk is het Vogelrichtlijngebied nummer 49 "Oostelijke Vechtplassen" begrensd. Hier voorkomende ben beschermde broedvogels zijn de Roerdomp, Snor, Rietzanger, Grote karekiet, IJsvogel, Woudaapje, Zwarte Stern, Porseleinhoen en Purperreiger. Tevens zijn hier beschermd de Kolgans, Grauwe Gans, Smient, Krakeend, Slobbeend, Tafelbeend, Nonnetje en Wulp.

Deze gebieden liggen op meer dan een kilometer afstand van het plangebied. Het plan zal niet leiden tot kwalitatieve of kwantitatieve veranderingen in de waterhuishouding of in veranderingen in het biotoop van de beschermde soorten. Ook zullen er geen grootschalige ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Het bestemmingsplan zal derhalve geen invloed hebben op de beschermde gebieden.



Natura 2000-gebied "Oostelijke Vechtplassen" nabij Vreeland

4.6.2 Ecologische Hoofdstructuur

In Nederland maken de Habitatrichtlijn geheel en de Vogelrichtlijngebieden gedeeltelijk onderdeel uit van de EHS. Doel van de EHS is het realiseren van een netwerk van natuurgebieden door middel van natuurbehoud en natuurontwikkeling, waar de natuur (plant en dier) voorrang heeft.

Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat de natuurgebieden hun waarde verliezen. Het streven is om in Nederland in 2020 meer dan 750.000 hectare aan EHS-gebieden te hebben. Het grootste deel daarvan zijn bestaande bossen en natuurgebieden.

De gemeenten worden verzocht om de gebieden in het bestemmingsplan de juiste juridische bescherming te geven. Schadelijke ingrepen en ontwikkelingen in deze gebieden zijn in beginsel niet toegestaan.

Wanneer gemeenten bestemmingsplannen willen bijstellen om rode ontwikkelingen in de EHS mogelijk te maken, dienen provincies het maatschappelijk belang van de betreffende rode ontwikkeling af te wegen tegen het belang van natuurwaarden. Hierbij wordt het 'nee, tenzij' principe gehanteerd.

Onderhavig plangebied is gelegen in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), waarbij de Angstel als verbingszone is aangewezen. Binnen deze delen van de EHS staat het bestemmingsplan een conserverend beleid voor. Grootschalige ontwikkelingen zullen door dit bestemmingsplan niet mogelijk worden gemaakt. Aanwezige en potentiële waarden worden daardoor voldoende beschermd. Deze bescherming is gewaarborgd door het opnemen van de bestemming "Natuur" voor de gehele Angstel.

4.6.3 Flora- en faunawet

Op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn moeten tevens een groot aantal inheemse bedreigde dier- en plantsoorten worden beschermd. Deze soortenbescherming is in Nederland geïmplementeerd in de Flora en Faunawet (april 2002). In Nederland komen zo'n 36.000 dier- en plantensoorten voor. Ongeveer 500 soorten krijgen bescherming van de Flora- en Faunawet.

De Flora- en faunawet is bedoeld om soorten te beschermen, niet individuele planten of dieren. Het gaat erom dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt.

Het uitgangspunt van de wet is dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan (het "nee, tenzij"- principe). Dit betekent in de praktijk dat het gaat om het effect van de activiteiten op beschermde soorten.

Om deze kwetsbare soorten te beschermen bevat de Flora- en faunawet een aantal verbodsbepalingen, zoals het verbod op het doden of verontrusten van dieren of het verbod om planten te plukken.

4.6.4 Ontheffing

Van de hierboven genoemde verboden is onder voorwaarden een ontheffing mogelijk. Zo kan de minister van LNV op basis van artikel 75 Flora- en faunawet ontheffing verlenen bij afwezigheid van alternatieven, indien geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort. Voor minder zeldzame soorten geldt dat een ontheffing kan worden verleend wanneer geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort. In alle gevallen geldt dat slechts ontheffing kan worden verleend in verband met een door de wetgever erkend belang, zoals dwingende redenen van

groot openbaar belang. Voor minder zeldzame soorten erkent de wetgever ook ruimtelijke inrichting als grondslag voor ontheffing.

Op 23 februari 2005 is het gewijzigde Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten inwerking getreden. Met de aangepaste regelgeving is niet meer altijd een ontheffing nodig voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte onder andere ten behoeve van een ruimtelijke ontwikkeling. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet worden gedacht aan een breed scala van grootschalige of kleinschalige activiteiten: aanleg van wegen, bedrijventerreinen, havens of woonwijken, maar ook de bouw van een schuur of de verbouwing van een huis. Het gaat hierbij doorgaans om ingrijpende veranderingen die leiden tot een functieverandering of uiterlijke verandering van het gebied.

Vogels zijn in Nederland gelijk beschermd, waarbij geldt dat vooral in het broedseizoen (15 maart – 15 juli (15 augustus voor moeras- en andere watervogels)) sprake kan zijn van verontrusting, doden of verstoren van nesten of vaste rust- of verblijfplaatsen. Als werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden zal in het algemeen niet snel een ontheffing nodig zijn.

4.6.5 Het plangebied

Om een indicatie te geven van de in het plangebied voorkomende bijzonder plant- en diersoorten, is het natuurloket geraadpleegd (www.natuurloket.nl). Hierna is weergegeven het “Globaal rapport verspreiding beschermde en bedreigde soorten” (samenstelling: 3-8-2005). De linker tabel betreft het noordelijke kilometerhok, waarin het grootste gedeelte van het plangebied is gelegen. De rechter tabel betreft het zuidelijk daarvan gelegen kilometerhok, waarin een gedeelte van het bedrijventerrein is gelegen.

Rapportage voor kilometerhok X:128 / Y:471								
Soortgroep	FF1*	FF23*	FF vogels	Hrl*	RL*	Volledigheid*	Detail*	Actualiteit*
Vaatplanten	1	1			3	goed	-	1991-2007
Mossen						niet		1997-2007
Korstmossen						niet		1992-2007
Paddestoelen					6	slecht	0%	1992-2007
Zoogdieren		7		7		redelijk	0%	1997-2007
Broedvogels			2			slecht	0%	1996-2007
Watervogels						niet	0%	96/97-06/07
Reptielen						niet		1992-2007
Amfibieën	1					slecht	51-100%	1992-2007
Vissen						niet		1992-2007
Dagvlinders						matig		1998-2008
Nachtvlinders						niet		1980-2008
Libellen						matig		1993-2007
Sprinkhanen					0	redelijk		1993-2007
Overige ongewervelden						slecht		1993-2007

Loenersloot

Rapportage voor kilometerhok X:128 / Y:470								
Soortgroep	FF1*	FF23*	FF vogels	Hrl*	RL*	Volledigheid*	Detail*	Actualiteit*
Vaatplanten	4	1			1	goed	-	1991-2007
Mossen						niet		1997-2007
Korstmossen						niet		1992-2007
Paddestoelen						niet		1992-2007
Zoogdieren	1					matig	51-100%	1997-2007
Broedvogels						niet		1996-2007
Watervogels						matig	0%	96/97-06/07
Reptielen						niet		1992-2007
Amfibieën						niet		1992-2007
Vissen						niet		1992-2007
Dagvlinders						slecht		1998-2008
Nachtvlinders						niet		1980-2008
Libellen						matig		1993-2007
Sprinkhanen						niet		1993-2007
Overige ongewervelden						niet		1993-2007

Binnenweg

Rapportage voor kilometerhok X:129 / Y:470								
Soortgroep	FF1*	FF23*	FF vogels	Hrl*	RL*	Volledigheid*	Detail*	Actualiteit*
Vaatplanten	1				3	goed	-	1991-2007
Mossen						slecht		1997-2007
Korstmossen					1	slecht	51-100%	1992-2007
Paddestoelen						niet		1992-2007
Zoogdieren	2					matig	26-50%	1997-2007
Broedvogels						niet		1996-2007
Watervogels						goed	0%	96/97-06/07
Reptielen						niet		1992-2007
Amfibieën						niet		1992-2007
Vissen						niet		1992-2007
Dagvlinders						niet		1998-2008
Nachtvlinders						niet		1980-2008
Libellen						matig		1993-2007
Sprinkhanen						niet		1993-2007
Overige ongewervelden						niet		1993-2007

Kerklaan

Uit de inventarisaties blijkt dat in de gebieden rond de Binneweg en Kerklaan niet veel beschermde soorten zijn aangetroffen. In Loenersloot zijn veelvuldig zoogdieren aangetroffen. Belangrijk leefgebied voor deze soorten is met name het parkbos bij het kasteel. Doordat het bestemmingsplan conserverend van aard is, worden de geïnterpreteerde soorten niet anders in hun voorkomen aangetast.

Geconcludeerd kan worden dat het bestemmingsplan niet in bedreigingen resulteert met betrekking tot de verschillende beschermingsregimes voor planten en dieren.

5 Streefbeeld Loenersloot-Binnenweg-Kerklaan

5.1 Ruimtelijk beeld Loenersloot-Binnenweg-Kerklaan: conserveren

Opmerking bij plandelen ten zuiden van Slootdijk en ten oosten van Amsterdam-Rijnkanaal.
Goedkeuring onthouden aan bestemmingen 'Bedrijf', 'Groen', 'Verkeer' en 'Water' ten zuiden van de Slootdijk; zie zaaknummer 201007983/1/R2

Loenersloot kent een duidelijke driedeling in de samenhang van de straten en landschappelijke elementen. Deze samenhang is ontstaan in de tijdperiode, waarin het desbetreffend deel van het dorp is ontwikkeld. Het betreft hierbij de ontwikkeling van de Rijksstraatweg en zijn omgeving, de recentere uitbreidingen en de deelgebieden Binnenweg en Kerklaan. Voor het gehele plangebied wordt een conserverend beleid opgesteld, gebaseerd op bestaande rechten en de bestemmingssytematiek zoals deze bij de nieuwe plannen voor het stedelijk gebied in Loenen wordt toegepast.

Beschermde dorpsgezicht

Voor het beschermde dorpsgezicht van Loenersloot gelden ten aanzien van het ruimtelijke beeld de volgende hoofdlijnen van beleid, die ook gelden voor de overige beschermde dorpsgezichten in Loenen:

- het dorps- en landschapsbeeld dient in het bestemmingsplan te worden vastgelegd;
- voor het beschermde dorpsgezicht wordt een consoliderend beleid voorgestaan. Dit beleid richt zich op behoud en versterking van de aanwezige cultuurhistorische waarden.

Niet uitgesloten behoeft te worden, dat er een geleidelijke, bescheiden herontwikkeling plaatsvindt. Hiervoor gelden in principe de volgende uitgangspunten:

- het historische sfeerbeeld dient behouden te blijven en waar mogelijk teruggebracht in de oude staat volgens het principe "behoud door ontwikkeling";
- het sfeerbeeld van een eventuele herontwikkeling dient te passen bij het karakter van het dorp. Dit betekent, dat de maat- en schaalverhoudingen bescheiden zijn;
- De woonfunctie zal zoveel mogelijk versterkt worden binnen de beschreven karakteristieken. Nieuwe ontwikkelingen (behalve aan huis verbonden beroepen) met een andere dan de woonfunctie worden in principe geweerd.

De verwachting is, dat in de komende jaren aanvragen zullen komen voor op- en aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen.

Detailhandel

Voor het detailhandelsbeleid van de gemeente Loenen is de hoofdlijn van beleid dat getracht wordt om zoveel mogelijk deze functie te blijven toestaan waar dit reeds mogelijk is. Hierdoor wordt de levendigheid in de dorpskernen gewaarborgd. De criteria die de gemeente heeft opgesteld om te toetsen of detailhandelsbestemmingen kunnen worden omgezet naar wonen zijn veelal van financieel-economische aard. Om deze reden kunnen zij niet in

het bestemmingsplan worden opgenomen. Deze regeling is daarnaast niet van toepassing op het plangebied. De locaties waar detailhandel conform de bestaande rechten is toegestaan, zijn in gebruik als woning. Omzetten naar detailhandel blijft mogelijk door het bestemmen van de percelen met de bestemming “Gemengd”. Op deze wijze blijven de bestaande rechten gewaarborgd.

5.2 Commerciële functies: dynamiek

Het gemeentebestuur vindt het belangrijk, dat de kwaliteit van het woon- en leefmilieu wordt versterkt. Het beeldkwaliteitplan omschrijft hiervoor de beeldkwaliteitseisen en dit beleid wordt versterkt door het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan dat van conserverende aard is. Toch zijn in het plangebied dynamische functies aanwezig. Deze zijn gelegen op de percelen waar de bestemming “Bedrijf” op rust. Het aantal commerciële functies is voor een klein woongebied redelijk groot en richt zich op de sectoren waarop het bedrijfsvoering is gericht. Het betreft hier detailhandel van volumineuze goederen of juist van ondergeschikte detailhandel.

De bestaande rechten van de bedrijvigheid worden in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen. Hieronder vallen eveneens de ontheffingsbevoegdheden voor Burgemeester en wethouders. Wisseling van bedrijven is mogelijk indien binnen de bandbreedte van de regels wordt gebleven.

Ten aanzien van detailhandel is het beleid in voorgaande paragraaf beschreven. Voortvloeiend uit dit beleid blijkt dat het toenemen van detailhandel op zich wenselijk is, mits hierbij omliggende gronden niet worden geschaad. De afweging voor het toevoegen van detailhandel wordt buitenplans gemaakt. In het voorliggende bestemmingsplan is derhalve geen regeling hiervoor opgenomen. Wel zijn alle bestaande detailhandelsrechten als “Gemengd” bestemd.

De gemeente voert geen gericht beleid tot versterking van de toeristisch-recreatieve functie. Het aantal beschikbare parkeerplaatsen maakt dit onmogelijk. Alleen bestaande recreatieve voorzieningen worden in het bestemmingsplan toegelaten, evenals nieuwe kleine, extensieve recreatieve voorzieningen in de vorm van bijvoorbeeld het plaatsen van zitbankjes. Ook wordt in dit bestemmingsplan een bed & breakfast mogelijk gemaakt. Er gelden verschillende regelingen voor bed & breakfast voor woningen binnen en buiten de bebouwde kom. Ook voor deze activiteit geldt als voorwaarde dat geparkeerd moet kunnen worden op eigen terrein.

5.3 Ontwikkelingslocaties

5.3.1 Verbreding N402

De provincie Utrecht is voornemens de N402 te reconstrueren. Hiervoor wordt onder andere een nieuwe rotonde aangelegd en een fietspad verbreed. Deze ontwikkeling valt gedeeltelijk binnen het voorliggende bestemmingsplan (gedeelte Kerklaan). Als gevolg van deze ontwikkeling zullen enkele bermsloten worden verlegd. De ontwikkeling is nog niet voldoende concreet om in het bestemmingsplan te worden opgenomen en zal door middel van een zelfstandige planologische procedure worden gerealiseerd.

5.3.2 Slootdijk 6

Op 7 juli 1998 hebben Gedeputeerde Staten van Utrecht goedkeuring gegeven voor de realisatie van een nieuwe woning inclusief carport op het perceel Slootdijk 6. De gronden waarop het bouwplan is gerealiseerd, hebben de bestemming "Agrarische doeleinden". De bouwvergunning is door de gemeente afgegeven op 17 juli 1998. Het bouwplan wordt in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen door het opnemen van een bouwvlak voor de nieuwe woning en het bestemmen van de achterliggende gronden met de bestemming "Wonen".

5.3.3 Uitbreiding De Werf

Een mogelijke toekomstige ontwikkeling die deels binnen het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan valt, betreft de uitbreiding van bedrijventerrein De Werf. De gemeenteraad heeft de intentie uitgesproken om het bedrijventerrein uit te breiden. In het streekplan van de provincie Utrecht is ruimte voor een mogelijke uitbreiding opgenomen. Een eventuele uitbreiding zal door middel van een zelfstandige planologische procedure worden mogelijk gemaakt. Het perceel eigendom van de gemeente gelegen tussen de percelen De Werf 4, 5, 6 en 7 en het ARK krijgt de bestemming groenzone en zal worden aangeboden aan een stichting die de strook zal inrichten als kleinschalige natuurontwikkeling/wateropvang.

5.3.4 Uitwerkingsbevoegdheid Rijksstraatweg

Tussen de percelen Rijksstraatweg 216 en 224 is een uitwerkingsbevoegdheid opgenomen voor de realisatie van één woning. Deze uitwerkingsbevoegdheid was reeds aanwezig in het vigerende bestemmingsplan "Loenersloot" en wordt in het voorliggende bestemmingsplan geconsolideerd. Het voorliggende bestemmingsplan blijft daardoor conserverend van aard. In de regels van de uitwerkingsbevoegdheid zijn voorwaarden opgenomen waaraan het uitwerkingsplan moet voldoen. Het betreft hier zowel voorwaarden ten aanzien van de stedenbouwkundige aspecten als ten aanzien van de diverse haalbaarheidsonderzoeken.

5.3.5 Slootdijk 9

Inleiding

Voor het perceel Slootdijk 9 is een drietal bouwplannen ingediend.

Omgeving ontwikkelingslocatie

De directe omgeving van de ontwikkelingslocatie wordt gekenmerkt door de bestaande bedrijvigheid op het bedrijventerrein De Werf en de naastgelegen woning op het perceel Slootdijk 7.

Stedenbouwkundige onderbouwing

De plannen passen nagenoeg binnen het vigerende bestemmingsplan voor de ontwikkelingslocatie. Eén bouwplan voldoet, gelet op het toegestane gebruik, niet aan het bestemmingsplan. Het tweede bouwplan voor het bouwen van een autobedrijf voldoet niet aan de stedenbouwkundige eis die in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen ten aanzien van de afstandseis van 3 m die tot de bouwperceelsgrens moet worden aangehouden. Dit bouwplan dient te worden aangepast zodat wordt voldaan aan de afstandseis van 3 m tot de bouwperceelsgrens, aangezien deze afstandseis ook in het voorliggende bestemmingsplan is opgenomen. Het derde bouwplan voor het bouwen van een bedrijfsverzamelgebouw

voor diverse bedrijfsunits voldoet niet aan de maximale goothoogte uit het vigerende bestemmingsplan. De maximale goot- en bouwhoogte uit de vigerende bestemmingsplannen en uitwerkingsplannen worden in het voorliggende bestemmingsplan geconsolideerd. Het bouwplan zal qua goothoogte moeten worden aangepast. De goothoogte bedraagt maximaal 5 meter. In afwijking hiervan mag ten hoogste 20% van de oppervlakte van de toegestane bebouwing een goothoogte hebben van maximaal 6 meter. De maximale bouwhoogte bedraagt 8 m.

Haalbaarheid van het plan

Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuw bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijk ordeningsbeleid van Rijk, provincie en gemeente, milieuaspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven, archeologie en economische haalbaarheid. Dit hoofdstuk geeft een antwoord op de vraag of de realisatie van de bedrijfspanden daadwerkelijk uitvoerbaar is.

Beleid

De bouwplannen betreffen de ontwikkeling van bedrijfspanden op een bestaand bedrijventerrein. Hiermee wordt aangesloten op het landelijk, provinciale en gemeentelijke beleid om nieuwe bedrijfspanden zoveel mogelijk op bestaande bedrijventerrein te realiseren en concentreren.

Milieu

Wettelijk kader

Aan de verschillende overheden zijn op basis van milieuwetgeving zoals de Wet milieubeheer, de Wet geluidhinder en de Wet luchtkwaliteit taken en bevoegdheden op milieugebied toegekend. Deze hebben ook betrekking op de ruimtelijke ordening. Het milieubeleid van de verschillende overheden is er op gericht om te komen tot een integrale verbetering van de leefomgevingkwaliteit door een vroegtijdige integratie van milieukwaliteit in ruimtelijke planvormingsprocessen.

Milieuzonering

Bij het realiseren van nieuwe bestemmingen dient gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol: Past de nieuwe bestemming in de omgeving?
Laat de omgeving de nieuwe bestemming toe?

In het vigerende bestemmingsplan hebben de percelen reeds een bedrijfbestemming. De realisatie van de nieuwe bedrijfspanden ten aanzien van een autobedrijf, inclusief wasstraat, een schadeherstelbedrijf en een bedrijfsverzamelgebouw vallen allen binnen de toegestane milieucategorie. Hierdoor is de vestiging van de bedrijfspanden passend in het kader van milieuzonering.

Geluid

Wettelijk kader

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het (spoor)wegverkeer en/of door industrieterreinen met een wettelijke geluidszone, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet

geluidhinder. De Wet geluidhinder stelt dat in principe de geluidbelasting op de gevel van woningen niet hoger mag zijn dan de hoogst toelaatbare waarde, dan wel een nader bepaalde hogere waarde. Indien een bestemmingsplan nieuwe geluidsgevoelige functies (woningen) toestaat, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van wegen en gezoneerde industrieterreinen op een bepaalde afstand van de nieuwe geluidsgevoelige functies. Voor wegen met een 30-km/u regime geldt er echter geen onderzoeksplicht. Het kan zijn dat wegen met een 30 km/u regime zodanig drukke verkeersbelasting kent, dat alsnog akoestisch onderzoek noodzakelijk is.

Situatie ontwikkelingslocatie

In het kader van de Wet geluidhinder worden bedrijfspanden niet aangemerkt als geluidsgevoelige objecten. Ook is op het bedrijventerrein De Werf geen geluidszone van toepassing vanuit de Wet geluidhinder. Het doen van akoestisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Bodem

Inleiding

De bodemkwaliteit is in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling van belang indien er sprake is van functieveranderingen. De bodem moet geschikt zijn voor de nieuwe functie(s).

Op de ontwikkelingslocatie zijn momenteel bedrijven gevestigd en het vigerende bestemmingsplan staat deze ook toe. De functie zal niet worden gewijzigd door de realisatie van de bedrijfspanden. Het doen van bodemonderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

Op 15 november 2007 is de 'Wet luchtkwaliteit' in werking getreden. Hiermee wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (hoofdstuk 5 titel 2) bedoeld. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit uit 2005 en is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld. De nieuwe wet- en regelgeving omtrent luchtkwaliteit onderscheidt bestemmingen die extra gevoelig zijn (gevoelige bestemmingen) en verdeelt projecten in twee categorieën op basis van de mate van verslechtering van de luchtkwaliteit: 'in betekenende mate' (IBM) of 'niet in betekenende mate' (NIBM).

Bij projecten die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeft niet langer te worden getoetst aan de grenswaarden.

Onderzoek luchtkwaliteit

Op basis van de ministeriële regeling NIBM kan niet worden beoordeeld of de nieuwe ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Op basis van een berekening met NIBM-tool van het ministerie van VROM op basis van de gegevens van het CROW voor de type bedrijven is berekend dat de nieuwe bedrijfspanden niet in betekenende mate leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Tevens is gebleken uit het luchtkwaliteitsrapportage uit 2006 van de gemeente Loenen dat de luchtkwaliteit ter plaatse van de ontwikkelingslocatie van voldoende kwaliteit is om de ontwikkeling te realiseren. De ontwikkeling is in het kader van het aspect luchtkwaliteit haalbaar.

Externe veiligheid

Wettelijk kader en situatie ontwikkelingslocatie

De externe veiligheid wordt bepaald door de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen (productie, gebruik, opslag en vervoer) in en rond de ontwikkelingslocatie. Veiligheidsafstanden tussen activiteiten met gevaarlijke stoffen en beperkt kwetsbare objecten, zoals woningen, moeten er voor zorgen dat bij een eventuele calamiteit het aantal slachtoffers beperkt blijft. Het Vuurwerkbesluit (2002, herziening 2004) en het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi, 2004) stellen afstandseisen aan risicovolle bedrijfsactiviteiten. De circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS, 2004) adviseert bij transportroutes en buisleidingen met gevaarlijke stoffen veiligheidsafstanden aan te houden. In het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico geeft inzicht in de theoretische kans op overlijden van een individu op een bepaalde horizontale afstand van een risicovolle activiteit. Dit risico wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas.

Met het groepsrisico wordt aangegeven hoe groot het aantal slachtoffers bij een ongeval kan zijn op basis van de aanwezige mensen. Dit wordt weergegeven met een fN-curve (f is de kans en N het aantal slachtoffers).

Op basis van de risicokaart van provincie Utrecht blijkt dat in de omgeving van de ontwikkelingslocatie geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Tevens ligt de ontwikkelingslocatie niet aan een transportroute gevaarlijke stoffen en er zijn geen transportleidingen voor gas met een relevante milieuzonering binnen het gebied aanwezig.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid zorgt niet voor beperkingen met betrekking tot de uitvoerbaarheid van realisatie van de bedrijfspanden.

Water

Het maximale bebouwingsoppervlak uit het vigerende bestemmingsplan wordt niet overschreden. Dit maximale bebouwingsoppervlak is in het voorliggende bestemmingsplan overgenomen. Hierdoor is het compenseren van de verhardingstoename in de vorm van open water niet noodzakelijk.

Riolering

Voor de verharde oppervlakten geldt dat een verbeterd gescheiden rioolstelsel wordt toegepast. Hiermee wordt bereikt dat zoveel mogelijk schoon regenwater wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater.

Uitlogbare materialen

Bij de bouw van de bedrijfspanden zal geen gebruik worden gemaakt van uitlogbare materialen.

Flora en fauna

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur. Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en Faunawet.

Gebiedsbescherming

In het kader van de Natuurbeschermingswet (NB-wet) en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) dient er getoetst te worden of de beoogde ontwikkelingen een negatieve invloed hebben op de beschermde gebieden.

Ecologische Hoofdstructuur

De ontwikkelingslocatie ligt niet in een gebied dat is aangewezen in het kader van de wet Natuurbescherming.

Soortenbescherming

De kans op aanwezige soorten zal in het kader van de sloopvergunning voor de bestaande panden worden onderzocht. Indien blijkt dat er beschermde soorten aanwezig zijn dan zullen compenserende en/of mitigerende maatregelen worden getroffen.

Archeologie

Wettelijk Kader

Het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed, kortweg “Het Verdrag van Malta” genoemd, is op 16 januari 1992 te Valetta tot stand gekomen. Uitgangspunt van het verdrag is het archeologisch erfgoed, waar mogelijk, te behouden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang, beter nog het cultuur-historisch belang, vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Hierdoor kan er in een vroegtijdig stadium van het planproces rekening worden gehouden met eventuele archeologischvriendelijke alternatieven. De principes van het Verdrag van Malta zijn doorgevoerd in de Nederlandse wetgeving, op 1 september 2007 is de aangepaste Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden.

Situatie ontwikkelingslocatie

Op de ontwikkelingslocatie is geen archeologische verwachting bekend, is gebleken uit de archeologische verwachtingskaart van KICH. Het doen van archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Verkeer

Inleiding

Bij het herontwikkelen van de ontwikkelingslocatie dient gekeken te worden naar verkeersaspecten als ontsluiting en bereikbaarheid, parkeren en verkeersveiligheid.

Ontsluiting en bereikbaarheid

De ontwikkelingslocatie wordt op dezelfde wijze ontsloten als de bedrijfspanden in de huidige situatie. Via De Werf komt het verkeer op de Slootdijk waarlangs de verdere ontsluiting plaatsvindt. De ontwikkelingslocatie is dichtbij de ontsluiting op de Slootdijk gelegen waardoor er geen problemen worden verwacht. De bereikbaarheid van de ontwikkelingslocatie is hierdoor goed te noemen.

Parkeren

Het parkeren voor de bedrijfspanden wordt opgelost op eigen terrein. Hierbij wordt voldaan aan de parkeernorm die de gemeente Loenen hanteert. Voor de bouwplannen is een notitie parkeerbehoefte opgesteld waaruit blijkt dat wordt voldaan aan de parkeernorm die de gemeente Loenen hanteert. Deze notitie is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

Verkeersveiligheid

Bij de aanleg van de in- en uitritten op De Werf zal gezorgd worden voor verkeersveilige situaties.

Economische uitvoerbaarheid

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

6 Milieuaspecten

In het voorgaande is op diverse plaatsen gesproken over milieuaspecten. In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven en vindt een uitwerking plaats van enkele specifieke milieuaspecten.

6.1 Bodem

6.1.1 Algemeen

De belangrijkste bedreigingen voor de bodem, grondwater en waterbodem in het gebied zijn:

- verkeer (direct en indirect door oliemorsingen en atmosferische depositie);
- recreatievaart op de Angstel;
- toepassen van verontreinigde baggerspecie op het land;
- industrie (direct en indirect door lozingen van bedrijfsafvalwater en atmosferische depositie);
- bewoning (direct en indirect door aanbrengen ophogingen/verhardingen, atmosferische depositie, lozingen van afvalwater (al dan niet via een rioolwaterzuiveringsinrichting).

6.1.2 Bouwen en bodemonderzoek

De Woningwet is het wettelijke instrument voor een gemeente om te regelen dat bouwwerken alleen gebouwd worden op grond die daarvoor milieuhygiënisch geschikt is. De eisen die aan een bodemonderzoek ten behoeve van een bouwvergunning gesteld worden zijn o.a. geregeld in het Besluit indieningsvereisten aanvraag bouwvergunning en in de gemeentelijke bouwverordening.

Wanneer er sprake is van een reguliere bouwvergunning voor een bouwwerk waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven en dat de grond raakt, kan de gemeente een verkennend bodemonderzoek verlangen. Dit onderzoek dient uitgevoerd te worden conform de NEN 5740. Een bodemonderzoek wordt altijd voorafgegaan door een (historisch) vooronderzoek uitgevoerd conform de NVN 5725, waarbij vastgesteld wordt wat er bekend is over het voormalige en het huidige bodemgebruik en welke bodemkwaliteit bekend is of verwacht mag worden. Op grond hiervan wordt o.a. vastgesteld wat de onderzoekshypothese is en hoe het onderzoek uitgevoerd dient te worden. Belangrijke informatiebronnen zijn: het provinciaal Bodemloket en het bodemloket van de Milieudienst Noord-West Utrecht.

Naast het (historisch) bodemgebruik kunnen ook eventueel toegepaste milieubelastende materialen in of aan een te slopen bouwwerk een rol spelen bij het bodemonderzoek (bijvoorbeeld asbest). Als het vooronderzoek of de terreininspectie hier aanleiding toegeeft zal de bodem ook analytisch op asbest onderzocht moeten worden.

Bij een wijziging van de bestemming of van de functie wordt een bodemonderzoek alleen noodzakelijk geacht wanneer deze wijziging tevens een gevoeligere bodemgebruiksvorm inhoudt (bijvoorbeeld van bedrijvigheid naar wonen).

Wanneer er sprake is van bodemverontreiniging of een vermoeden bestaat dat hiervan sprake kan zijn, dient rekening gehouden te worden met de bepalingen die hierover in artikel 52A van de Woningwet zijn opgenomen.

6.1.3 Besluit bodemkwaliteit

Algemeen

Het Besluit bodemkwaliteit is sinds 1 januari 2008 van kracht. Het onderdeel toepassen van grond en gerijpte baggerspecie op de landbodem is op 1 juli 2008 in werking getreden. Een gemeente kan ervoor kiezen om hiervoor het Generieke oftewel Landelijke Beleid te volgen (dat beschreven is in het Besluit) of om Gebiedsspecifiek Bodembeleid op te stellen. Kiest een gemeente voor het Generiek Beleid dan dient een zogenaamde Bodemfunctieklassenkaart vastgesteld te worden door het College van burgemeester en wethouders, met uitzondering van de gebieden waar een bodemkwaliteitskaart voor geldt. Voor deze gebieden kan een gemeente er voor kiezen om gebruik te maken van overgangsrecht. Voor de gemeente Loenen is geen gebiedsgericht bodembeleid opgesteld. Er is ook geen bodemkwaliteitskaart in Loenen van toepassing. De gemeente heeft hierdoor automatisch te maken met het Generieke bodembeleidskader.

Onlangs is een concept-Bodemfunctieklassenkaart vastgesteld in het college van B&W. Deze heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen en er zijn geen zienswijzen ingediend. Binnenkort wordt deze Bodemfunctieklassenkaart definitief. Op deze kaart worden de volgende bodemfunctieklassen onderscheiden ¹:

- Wonen;
- Landbouw en Natuur.

De Bodemfunctieklassenkaart heeft betekenis voor de volgende onderdelen van het bodembeleid:

- a toepassen en hergebruik van grond/zand en gerijpte baggerspecie (nu al);
- b tijdelijk opslaan van grond/zand en gerijpte baggerspecie (nu al);
- c bodemsaneringen (indirect).

Plangebied

Het grootste deel van het plangebied valt binnen de bodemfunctieklasse “Wonen”. Voor percelen die zijn ingedeeld in de bodemfunctieklasse “Wonen” houdt het Generieke beleid in dat de grond en/of de gerijpte bagger die wordt toegepast tenminste moet voldoen aan de maximale waarde die behoort bij de kwaliteitsklasse “Wonen”. Tevens mag de actuele bodemkwaliteit door de toepassing niet verslechteren. Dit wordt getoetst door de kwaliteit van het opgebrachte materiaal te vergelijken met de kwaliteit van de ontvangende bodem. De strengste eis is maatgevend voor de toepassing van grond en bagger.

Een deel van het plangebied is op de Bodemfunctieklassenkaart niet ingekleurd als “Wonen”. Het gaat om gebied 2 (Binnenweg). Dit wil niet automatisch betekenen dat deze gronden in de bodemfunctie “Landbouw/Natuur” vallen. Dit is afhankelijk van het bodemgebruik.

Voor percelen die aangemerkt dienen te worden met de bodemfunctieklasse “Landbouw/Natuur” houdt het Generieke beleid in dat de grond en/of de gerijpte bagger die wordt toegepast tenminste moet voldoen aan de maximale waarde die behoort bij de kwaliteits-

¹ De bodemfunctieklasse “Industrie” is nergens toegekend in de regio Noord-West Utrecht

klasse “Landbouw/Natuur” (AW 2000). Hier geldt eveneens dat de actuele bodemkwaliteit door de toepassing niet mag verslechteren. Dit wordt getoetst door de kwaliteit van het opgebrachte materiaal te vergelijken met de kwaliteit van de ontvangende bodem. De strengste eis is maatgevend voor de toepassing van grond en bagger.

Als er ontwikkelingen zijn, zal nagegaan moeten worden of de bodemkwaliteit past bij de (toekomstige) bodemfunctie. Indien nodig zullen de contouren van de Bodemfunctieklassenkaart hierop worden aangepast. Wanneer de bodemkwaliteit niet aansluit bij de gewenste functie kan overwogen worden om bodembeleid op te stellen volgens de eisen van het gebiedsspecifiek kader uit het Besluit bodemkwaliteit.

6.1.4 Bodemverontreiniging

Olietanks:

Loenersloot:

In dit deelgebied zijn veel particuliere ondergrondse olietanks aanwezig (geweest) met name aan de P.N. Kruiswijkstraat, Voorburgstraat, Hollandstraat en Rijksstraatweg. De meeste tanks zijn inmiddels gesaneerd. In een aantal gevallen heeft de olieopslag tot bodemverontreiniging geleid.

Binnenweg:

In dit deelgebied zijn eveneens een aantal particulier ondergrondse olietanks aanwezig (geweest). De meeste tanks zijn inmiddels gesaneerd. In een aantal gevallen heeft de olieopslag tot bodemverontreiniging geleid.

Kerklaan:

In dit deelgebied zijn ondergrondse olietanks aanwezig (geweest) aan de Kerklaan. De meeste hiervan zijn inmiddels gesaneerd.

Bedrijven:

Loenersloot:

Aan de Rijksstraatweg is een garagebedrijf annex tankstation gevestigd. Deze activiteiten kunnen als bodembedreigend aangemerkt worden.

Binnenweg:

Binnen dit deelgebied zijn veel bedrijven gesitueerd. De activiteiten betreffen voornamelijk opslag, autoreparatie en transport. Een deel van de bedrijvigheid kan als bodembedreigend worden aangemerkt.

Kerklaan:

De (voormalige) bedrijvigheid is gesitueerd aan De Werf (onder meer aannemings- en transportbedrijven). Een deel van de (voormalige) bedrijven kan als bodembedreigend worden aangemerkt.

Gedempte sloten:

Voor zover bij de Milieudienst Noord-West Utrecht bekend zijn geen gedempte watergangen aanwezig binnen het plangebied.

Bekende bodemverontreinigingen:*Loenersloot:*

Er zijn binnen dit deelgebied een aantal kleinschalige bodemonderzoeken uitgevoerd. Uit een aantal van deze bodemonderzoeken is gebleken dat er sprake is van bodemverontreinigingen. In de hieronder opgenomen tabel is een overzicht van de locaties, die bij de provincie Utrecht geregistreerd staan, weergegeven.

Omschrijving	Status beoordeling	Vervolg	Opmerkingen
Rijksstraatweg 208	Ernstig, niet urgent	Uitvoeren saneringsonderzoek	-
Rijksstraatweg 212	Potentieel ernstig	Uitvoeren nader onderzoek	-
Rijksstraatweg 244	Ernstig, niet urgent	Opstellen saneringsplan	-
Rijksstraatweg 248 (benzine-station)	Ernstig, urgentie niet bepaald	Monitoring	De kwaliteit van het grondwater wordt gemonitord
Rijksstraatweg 248 (garage)	Potentieel ernstig	Uitvoeren historisch onderzoek	-
P.N. Kruiswijkstraat 22	Potentieel ernstig	Uitvoeren historisch onderzoek	-
Stichtstraat 1	Ernstig, urgentie niet bepaald	Voldoende onderzocht	-
Voorburgstraat 21	Niet ernstig	Voldoende onderzocht	-

Binnenweg:

Er zijn binnen dit deelgebied een aantal bodemonderzoeken uitgevoerd (o.a. op het terrein Binnenweg 20-22). Uit een aantal van deze bodemonderzoeken is gebleken dat er sprake is van bodemverontreinigingen. In de hieronder opgenomen tabel is een overzicht van de locaties, die bij de provincie Utrecht geregistreerd staan, weergegeven.

Omschrijving	Status beoordeling	Vervolg	Opmerkingen
Binnenweg 3-5	Potentieel ernstig	Uitvoeren nader onderzoek	-
Binnenweg 10-12	Potentieel urgent	Uitvoeren historisch onderzoek	-
Binnenweg 24c	Potentieel ernstig	Uitvoeren nader onderzoek	-
Binnenweg 73	Potentieel ernstig	Uitvoeren nader onderzoek	-

Kerklaan:

Binnen De Werf zijn een tweetal grootschalige bodemonderzoeken uitgevoerd, in 1995 en in 2003. Uit deze onderzoeken is gebleken dat er sprake is van lichte bodemverontreinigingen. In de tabel op de volgende pagina is een overzicht van de locaties, die bij de provincie Utrecht geregistreerd staan, weergegeven.

Omschrijving	Status beoordeling	Vervolg	Opmerkingen
Kerklaan 5	Ernstig, niet urgent	Uitvoeren Sanering-sevaluatie	-

6.2 Geluid

6.2.1 Wegverkeerslawaaï

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, door spoorwegverkeer, en/of door inrichtingen (industrielawaai) het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. De wet stelt dat in principe de geluidbelasting op de gevel van gevoelige bestemmingen zoals woningen, scholen en ziekenhuizen niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde. De voorkeursgrenswaarde is de waarde die zonder meer kan worden toegelaten. Voor de vaststelling van een geluidbelasting hoger dan de voorkeursgrenswaarde (met de grenswaarde als plafond) dient ontheffing te worden verkregen via een zogenoemde hogere grenswaardenprocedure.

Hoewel er woningen (en/of andere geluidsgevoelige objecten) binnen de geluidszones van de N201 (80 km/u), Slootdijk (60 km/u), Kerklaan (50 km/u) en de Rijksstraatweg (80 km/u) zijn gesitueerd (artikel 74 Wet geluidhinder) is een akoestisch onderzoek niet nodig doordat er sprake is van een bestaande situatie. Toetsing van geluidsgevoelige objecten aan de Wet geluidhinder is alleen noodzakelijk bij nieuwe ontwikkelingen. Nieuwe ontwikkelingen worden door het voorliggende bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt. Het nieuwe A2 tracé ligt ten westen van het plangebied, de geluidzone bedraagt 600 meter, de afstand tot de bestemmingsplangrens is ongeveer 630 meter. Het plangebied ligt dus niet binnen de invloedssfeer van de A2.

6.2.2 Railverkeerslawaaï

Het gehele plangebied ligt nagenoeg geheel binnen de invloedssfeer van het spoortraject tussen Amsterdam en Utrecht. Deze zone van het railverkeerslawaaï bedraagt 600 m van de buitenste spoorstaaf. Door middel van een geluidzone - spoor is deze zone in het bestemmingsplan opgenomen waaraan in de regels een beschermende regeling is gekoppeld.

6.3 Hinder

Binnen het plangebied is voor een aantal percelen een milieuvergunning verleend. Het betreffen niet-agrarische bedrijven in de dorpskern.

In de bestemmingsplanregels worden alleen bedrijven die vallen binnen de milieucategorieën 1 en 2 – op basis van de uitgave nr. 9 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (1999) – toegestaan. Geluidhinderlijke bedrijven zijn uitgesloten.

Als bijlage is een lijst met actieve inrichtingen opgenomen, welke vallen onder de werking van de Wet milieubeheer. Deze lijst is gebaseerd op het bij de Milieudienst aanwezige bedrijvenbestand.

Gewezen wordt op het feit dat de Milieudienst een andere categorie-indeling hanteert dan de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering". In de regels is een lijst van bedrijfsactivitei-

ten opgenomen, die op de VNG-uitgave is gebaseerd. Deze lijst is in de regels opgenomen in verband met de ontheffingsbevoegdheid ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan de bestaande.

Doordat voorliggend bestemmingsplan een conserverend karakter heeft en er geen ontwikkelingen door het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, vormt het aspect 'hinder' geen belemmering voor een goede ruimtelijke ordening.

6.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' in werking getreden. Hiermee wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (hoofdstuk 5 titel 2) bedoeld. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit uit 2005 en is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld

Deze nieuwe wet- en regelgeving noemt "gevoelige bestemmingen" (zoals scholen en kinderdagverblijven) en maakt onderscheid tussen projecten die "in betekende mate" en "niet in betekende mate" (NIBM) leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast moet de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging worden meegenomen in de afweging of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en moet afgewogen worden of het aanvaardbaar is om een bepaald project op een bepaalde plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol.

Doordat voorliggend bestemmingsplan een conserverend karakter heeft en er geen ontwikkelingen door het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, is het toetsen van de luchtkwaliteit voor het gehele plangebied niet noodzakelijk. Het aspect 'luchtkwaliteit' is in deze situatie geen belemmering voor een goede ruimtelijke ordening zoals de 'Wet luchtkwaliteit' vereist.

6.5 Water

6.5.1 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.

6.5.2 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 21e eeuw is geformuleerd in het kabinetsstandpunt 'Anders omgaan met water' en is voortgekomen uit het 'Advies Waterbeheer 21e eeuw van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw' (cie-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.

6.5.3 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 vervuilsbronnen, 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).

6.5.4 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 vervuilde 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.

6.5.5 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 een conserverend karakter. Van grote oppervlakten nieuwe verhardingen is daarvoor 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 gecompenseerd kan worden 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 Loenen staat het beleid voor om te komen tot een scheiding van de afvalwaterstromen. Hierbij moet worden gedacht aan het afkoppelen van daken, waarbij het afvangen 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 Nigtevecht 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 lood 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 Angstel aan beide zijden van de watergang.

6.5.6 Advies Waternet (watertoets)

Het advies van Waternet is verkregen in het kader van het overleg ex. artikel 3.1.1. Bro. Het advies is in de toelichting opgenomen, waarvan een deel hieronder.

Langs de Angstel liggen twee secundaire waterkeringen (Loenersloot). Hiervoor geldt een beschermingszone voor de waterkering (dijk) zelf en een strook daaraan grenzend, waarbinnen zonder Keurontheffing niet gegraven mag worden.

Bij eventuele ruimtelijke ontwikkelingen is het streven ca. 10% van het gebied als water in te richten. Minimaal moet op grond van de Keur AGV bij een toename van verhard oppervlak van meer dan 1.000 m² 10% van de toename van verharding door middel van extra water worden gecompenseerd. Daarnaast moet het oppervlak aan water dat eventueel gedempt wordt, worden gecompenseerd door extra water te graven (met een gelijk of groter oppervlak) Zowel in geval van damping als in geval van meer dan 1.000 m² toename verharding is een (aanvraag tot) Keurontheffing noodzakelijk.

De Keur heeft zijn eigen regime dat buiten het bestemmingsplan om van toepassing is. Het benoemen van dit regime is in het kader van het bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk.

6.6 Leidingen

Binnen het plangebied komen leidingen voor die een planologische bescherming behoeven. Het betreft hier de twee hoogspanningsleidingen die het plangebied kruisen. Voor beide hoogspanningsleidingen is een dubbelbestemming “Leiding - Hoogspanningsverbinding” opgenomen. Voor de hoogspanningsleiding met een vermogen van 380 kV is een indicatieve afstand van 2 x 115 meter (beide zijden van de leiding) opgenomen en voor de hoogspanningsleiding met een vermogen van 150 kV is een zone van 2 x 80 (beide zijden van de leiding) opgenomen. De indicatieve afstanden zijn afkomstig van de netkaart van het RIVM. Het bestemmingsplan is conserverend van aard en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. De bestaande situatie, c.q. bestaande rechten zijn hierin opgenomen. De dubbelbestemming heeft daardoor vooral een signaleringsfunctie bij nieuwe ontwikkelingen, zodat het blootstellen van nieuwe personen anders dan in de bestaande situatie reeds plaatsvindt, wordt voorkomen.

Tevens doorkruist een straalpad van een zendmast het plangebied. De zendmast is niet in het plangebied gelegen. De ligging van het straalpad is weergegeven op de verbeelding door middel van aanduiding “vrijwaringszone - straalpad”. Binnen de straalpaden van de zendmast gelden beperkingen voor de maximale bouwhoogte. De minimale bouwhoogte onder de “vrijwaringszone - straalpad” bedraagt voor het plangebied 74 meter. In het bestemmingsplan is voor diverse bestemmingen vastgelegd wat de maximale bouwhoogte mag zijn. Deze hoogten zijn nergens hoger dan hetgeen maximaal is toegestaan vanwege de zendmast.

6.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, LPG, propaantanks en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen.

6.7.1 Inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is in 2004 in werking getreden. Hiermee zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd. Het Bevi verplicht de bevoegd gezagen Wet milieubeheer (Wm) en Wet ruimtelijke ordening (Wro) – in deze de gemeenten en provincies – afstand te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. Tevens beperkt het Besluit het totale aantal aanwezige personen in de directe omgeving van een risicovol bedrijf. Gemeenten en provincies moeten de normen uit het besluit naleven bij het opstellen en wijzigen van bestemmingsplannen en bij het verlenen van milieuvergunningen. In het Besluit is een voorschrift opgenomen op grond waarvan inzicht moet worden gegeven in de actuele hoogte van het groepsrisico en de bijdrage aan het groepsrisico van ruimtelijke ontwikkelingen of risicovolle activiteiten. Op basis van artikel 1, sub m van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) moeten gebouwen die bestemd zijn voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag van minderjarigen gezien worden als ‘kwetsbare objecten’. De

nabijheid van BEVI inrichtingen, oftewel risicovolle inrichtingen kan een beperking opleveren voor de aanwezigheid van kwetsbare objecten.

Plaatsgebonden risico

Uit de risicokaart externe veiligheid van de provincie Utrecht blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Het Plaatsgebonden risico voor risicovolle inrichtingen is daardoor overal lager dan 10⁻⁶. Dit betekent dat het Plaatsgebonden risico voor risicovolle inrichtingen geen belemmering vormt voor dit bestemmingsplan.

Groepsrisico

Het groepsrisico neemt als gevolg van dit bestemmingsplan niet toe, doordat het bestemmingsplan conserverend van aard is en geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt. De bestaande rechten uit het vigerende bestemmingsplan worden geconsolideerd.

6.7.2 Transport over weg, spoor en water

Water

In de directe omgeving van het plangebied is het Amsterdam-Rijnkanaal gelegen. Regelgeving hiervoor is opgenomen in de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Deze circulaire sluit aan bij de aard en normstelling van het BEVI. In het BEVI wordt voor de kwaliteitseisen voor het plaatsgebonden risico onderscheid gemaakt tussen grenswaarden en richtwaarden. Het onderscheid tussen grenswaarden en richtwaarden wordt in de circulaire aangehouden met betrekking tot kwetsbare objecten enerzijds en beperkt kwetsbare objecten anderzijds. Daarbij is er onderscheid tussen bestaande situaties en nieuwe situaties. Onder bestaande situaties wordt verstaan: de bestaande transportstroom en voor de omgeving van de transportroute, vervangende nieuwbouw, bij vigerend bestemmingsplan de ontwikkelingen waarin het plan voorziet en indien er geen vigerend bestemmingsplan is, de fysieke situatie. Onder nieuwe situaties wordt verstaan elk nieuwbouwinitiatief dat geen vervangende nieuwbouw is.

Plaatsgebonden risico:

Voor het Amsterdam-Rijnkanaal dient rekening te worden gehouden met een risicocontour van 10⁻⁸ tot 25 meter, hetgeen niet leidt tot knelpunten daar de grenswaarde voor kwetsbare objecten 10⁻⁶ betreft. In het plangebied zijn binnen de straal van 25 meter van het Amsterdam-Rijnkanaal geen kwetsbare objecten gelegen.

Groepsrisico:

Het groepsrisico voor het verkeer over water, dat in en om het plangebied is gelegen, neemt als gevolg van dit bestemmingsplan niet toe, doordat het bestemmingsplan conserverend van aard is en geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt. De bestaande rechten uit het vigerende bestemmingsplan worden geconsolideerd.

Binnenkort zal het Basisnet Water in werking treden. De circulaire komt daarmee te vervallen. Het Basisnet Water zal een plafond kennen qua transport van gevaarlijke stoffen, zodanig dat altijd wordt voldaan aan de norm van het plaatsgebonden risico. Uit het concept van het Basisnet Water blijkt dat een nieuw toetsingscriterium zal worden geïntroduceerd, namelijk het plasbrandaandachtsgebied. Binnen dit gebied (25 meter uit de oever van het kanaal) mogen in principe geen nieuwe kwetsbare objecten worden bestemd. In dit bestemmingsplan is daar ook geen sprake van, zodat aan dit criterium wordt voldaan.

Het Basisnet Water kent ook de toets van het groepsrisico. Uit het concept blijkt dat pas bij een dichtheid van 1.500 personen per hectare een overschrijding van het groepsrisico dreigt. Zoals reeds eerder is gesteld, is er ook geen sprake van een toename van het groepsrisico, doordat het bestemmingsplan conserverend van aard is en geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, zodat berekening en verantwoording van het groepsrisico achterwege kan blijven.

Weg

De rijksweg A2 ligt op circa 600 meter van het plangebied. Volgens de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen is een verdere beoordeling van risico's bij grotere afstanden dan 200 meter niet noodzakelijk. De plaatsgebonden risicocontour van de A2 is daarom niet van invloed op het plangebied. Voor de provinciale weg N201 geldt dat de plaatsgebonden risicocontour niet buiten de weg ligt.

Het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen levert, over het algemeen, weinig problemen op ten aanzien van de veiligheid. Met name in zeer dichtbevolkte gebieden, indien op korte afstand van de weg grote groepen mensen verblijven, kunnen problemen spelen met externe veiligheid. Dit blijkt ook uit de inventarisatiestudie "COEV/Anker" van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat (februari 2006). In de nabijheid van het plangebied zijn geen knelpunten geïdentificeerd. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg levert geen veiligheidsknelpunten op.

Naast de inventarisatiestudie "COEV/Anker" is ook het aankomende Basisnet Vervoer Gevaarlijke Stoffen geraadpleegd. In de Nota Vervoer Gevaarlijke Stoffen (Ministerie Verkeer en Waterstaat 2006) die is toegezonden aan de Tweede Kamer, wordt het Basisnet aangekondigd, waarin voor alle hoofdverbindingen over de weg, het water en het spoor wordt bepaald welk vervoer mag plaatsvinden en hoe de ruimte er omheen kan worden gebruikt. Het Basisnet maakt duidelijk over welke verbindingssassen het vervoer van gevaarlijke stoffen mag plaatsvinden en welke gevolgen dit heeft voor andere ruimtelijke functies (zoals wonen, werken en natuur) van een gebied. Bestuurders, omwonenden, hulpverleners en rampenbestrijding weten zo waar ze aan toe zijn.

De concept resultaten voor het Basisnet weg zijn in maart 2008 gerapporteerd. Voor de geïdentificeerde wegen blijkt dat, zelfs over wegen waar veel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, het veiligheidsrisico gering te zijn. Het is dan ook niet te verwachten dat de lokale wegen rondom het plangebied knelpunten opleveren wanneer deze worden beschouwd conform de nieuwe systematiek van het Basisnet.

Plaatsgebonden Risico en Groepsrisico

De normen voor het plaatsgebonden risico en/of groepsrisico worden, door vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, ter plaatse van het plangebied dan ook niet overschreden. Het groepsrisico voor het verkeer over wegen, die in en om het plangebied zijn gelegen, neemt als gevolg van dit bestemmingsplan niet toe, doordat het bestemmingsplan conserverend van aard is en geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt. De bestaande rechten uit het vigerende bestemmingsplan worden geconsolideerd. Er zijn verder geen aanwijzingen dat het weggebruik van de wegen in de omgeving van het plangebied invloed hebben op het groepsrisico en de bestrijdbaarheid en beheersbaarheid van risico's en de zelfredzaamheid van individuen in de omgeving bij uitvoering van het plan.

Plasbrandaandachtsgebied:

Voor de provinciale weg N201 is een plasbrandaandachtsgebied van toepassing van 30 meter. Aangezien het bestemmingsplan conserverend van aard is en geen nieuwe ontwik-

kelingen mogelijk maakt, vormt het plasbrandaandachtsgebied van de N201 geen knelpunt voor de verdere planvorming.

Spoor

Het plangebied is gelegen in de directe nabijheid van de spoorverbinding Amsterdam-Utrecht. Regelgeving hiervoor is opgenomen in de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Deze circulaire sluit aan bij de aard en normstelling van het BEVI. In het BEVI wordt voor de kwaliteitseisen voor het plaatsgebonden risico onderscheid gemaakt tussen grenswaarden en richtwaarden. Het onderscheid tussen grenswaarden en richtwaarden wordt in de circulaire aangehouden met betrekking tot kwetsbare objecten enerzijds en beperkt kwetsbare objecten anderzijds. Daarbij is er onderscheid tussen bestaande situaties en nieuwe situaties. Onder bestaande situaties wordt verstaan: de bestaande transportstroom en voor de omgeving van de transportroute, vervangende nieuwbouw, bij vigerend bestemmingsplan de ontwikkelingen waarin het plan voorziet en indien er geen vigerend bestemmingsplan is, de fysieke situatie. Onder nieuwe situaties wordt verstaan elk nieuwbouwinitiatief dat geen vervangende nieuwbouw is.

Plaatsgebonden risico:

Uit de risicokaart externe veiligheid van de provincie Utrecht blijkt dat het Plaatsgebonden risico voor de spoorlijn Amsterdam - Utrecht overal lager is dan 10⁻⁶, aangezien de spoorverbinding niet op de kaart is aangemerkt als route voor gevaarlijke stoffen met een overschrijding van de wettelijke norm. Dit betekent dat het Plaatsgebonden risico geen belemmering is voor dit bestemmingsplan, aangezien het bestemmingsplan conserverend van aard is en geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt.

Groepsrisico:

Het groepsrisico voor de spoorlijn Amsterdam - Utrecht neemt als gevolg van dit bestemmingsplan niet toe, doordat het bestemmingsplan conserverend van aard is en geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt. De bestaande rechten uit het vigerende bestemmingsplan worden geconsolideerd.

Uit de tussenstand concept-Basisnet Spoor, zoals dat door de Minister van Verkeer en Waterstaat aan de Tweede Kamer is aangeboden blijkt dat de Werkgroep Basisnet Spoor de ambitie heeft om de risico's op spoorlijnen te verlagen door ondermeer zoveel mogelijk vervoer van gevaarlijke stoffen over te hevelen naar de Betuwelijn en de toekomstige Hanzelijn. Het is dan ook niet te verwachten dat op dit traject in de toekomst het vervoer van gevaarlijke stoffen zodanig toeneemt dat de normen voor het Plaatsgebonden Risico en Groepsrisico zullen worden overschreden.

6.7.3 Transport door buisleidingen

De aanwezigheid van een aardgasleiding heeft gevolgen op de externe veiligheid langs de leiding. Het gevolg hiervan is dat een bebouwingsafstand voor woonbebouwing en bijzondere objecten in acht dient te worden genomen. Binnen de 'belemmerde strook' mag in beginsel geen enkele vorm van bebouwing worden toegestaan in verband met beheer van de leiding. De AMvB waarin externe veiligheid rondom aardgasleidingen geregeld wordt, is nog niet vastgesteld, maar zal op termijn de bestaande circulaire 'zonering langs aardgasleidingen' vervangen. Hierin wordt de gebruikelijke werkwijze met de criteria plaatsgebonden risico (PR) en groepsgebonden risico (GR) gehanteerd.

Gasunie adviseert nu alvast rekening te houden met de nieuwe AMvB. Nieuwe ontwikkelingen moeten rekening houden met die norm. Het GR is onder te verdelen in een 1% letaliteitsgrens (170 meter) en een 100% letaliteitsgrens (80m). De Gasunie heeft in het kader van het overleg artikel 3.1.1. Bro een reactie gegeven op het bestemmingsplan. Hierbij is geconcludeerd dat op grond van de toetsing het plangebied buiten de 1% letaliteitsgrens van de dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat de leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Er zijn geen andere leidingen in het plangebied die relevant zijn voor deze beoordeling.

6.7.4 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de risico's laag zijn, acceptabel zijn en dat nader onderzoek niet noodzakelijk is. Reden hiervoor is dat het bestemmingsplan conserverend van aard is en geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt.

6.8 Duurzaam bouwen

Onder duurzame bouw en stedenbouw wordt tenminste verstaan: het op zodanige wijze ontwerpen, bouwen, inrichten, beheren, gebruiken van gebouwen en de gebouwde omgeving dat de schade voor de gezondheid en het milieu in alle stadia van het bestaansproces, van ontwerp tot en met sloop, zoveel mogelijk wordt beperkt. Aspecten van duurzaam bouwen zijn verantwoord grondstoffengebruik, beperking van bouw- en sloopafval, energie- en waterbesparing in de woning, gezonde leefomgeving e.d. Aspecten van duurzame stedenbouw zijn zorgvuldige locatiekeuzes, gebruik maken en inpassen van landschappelijke, cultuurhistorische en waterhuishoudkundige structuren, integraal waterbeheer, situering ten opzichte van de zonnestand e.d. Bij (ver)nieuwbouw dient met deze aspecten van duurzaam bouwen en stedenbouw rekening te worden gehouden.

De gemeente Loenen heeft de notitie "werkwijze duurzaam bouwen met GPR Gebouw" vastgesteld. Hierin is aangegeven dat de gemeente GPR Gebouw (versie 3.2) gebruikt als instrument om te komen tot duurzaam bouwen. Het ambitieniveau dat wordt nagestreefd in GPR Gebouw (versie 3.2) is een 7. Dit is een verhoogde ambitie, aangezien het niveau van het bouwbesluit in GPR Gebouw een 5 oplevert. Met GPR Gebouw worden verschillende maatregelen tegen elkaar afgewogen wat duurzaamheid betreft.

De gemeente Loenen heeft de zogenaamde SLOK-subsidie (Stimulering Lokale Klimaatinitiatieven) ingediend. Toewijzing betekent dat de gemeente onder andere EPC berekeningen gaat toetsen en toezicht gaat houden op de EPN op de bouwplaats. Daarnaast wordt ingezet op de verbetering aan de energetische kwaliteit van de woningvoorraad.

7 Het juridische plan

7.1 Algemeen

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

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

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

7.2 Methodiek

Verbeelding

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

Planregels

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

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Dubbelbestemmingen (Leiding - Hoogspanningsleiding, Waarde - Archeologie, Waarde - Beschermd dorpsgezicht en Waterstaat - Waterkering) zijn ook in dit hoofdstuk opgenomen en staan, in alfabetische volgorde, achter de bestemmingen.
Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen ontheffingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte is eventueel een aanlegvergunningstelsel opgenomen.
Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.

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

7.3 Wijze van toetsen

De planregels en verbeelding zijn bedoeld als instrument om te bepalen of gebruik in ruime zin van de gronden en opstallen in overeenstemming is met het ruimtelijk beleid dat voor een gebied geldt. Wanneer bijvoorbeeld een aanvraag voor functiewijziging of het uitbreiden van de bestaande bebouwing wordt ingediend, moet deze getoetst worden aan het bestemmingsplan.

Indien een aanvraag binnenkomt dient:

- in eerste instantie op de verbeelding te worden gekeken waar de betreffende locatie gesitueerd is. Hierbij zijn van belang de toegekende bestemming en de eventuele andere aanduidingen die op deze gronden van toepassing zijn;
- vervolgens dient in de regels onder de doeleindenomschrijving van de vigerende bestemming en eventueel de nadere detaillering van de doeleinden te worden nagegaan of de situatie in overeenstemming is met de doeleinden;
- indien dit het geval is dan moet vervolgens met betrekking tot:
 - bebouwing worden gekeken naar de bebouwingsbepalingen;
 - werken en werkzaamheden worden gekeken naar de aanlegbepalingen;
 - gebruik worden gekeken naar de gebruiksbeperkingen;
- indien strijdigheid aanwezig is, kan vervolgens in de respectievelijke ontheffingsbevoegdheden dan wel in de wijzigingsbevoegdheden worden nagegaan of in een uitzondering is voorzien. Bij het toepassen van deze bevoegdheden dient aan de daar opgenomen specifieke voorwaarden te worden voldaan;
- indien de aanvraag van toepassing is op het beschermd dorpsgezicht dient tevens te worden getoetst aan de voorwaarden van het beeldkwaliteitplan.

7.4 Artikelsgewijs bespreking

Artikel 1. Begrippen

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

Artikel 2. Wijze van meten

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

Artikel 3 t/m 20. Bestemmingsregels

De specifieke bestemmingen worden verderop in dit hoofdstuk besproken.

Artikel 21. Antidubbelregel

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

Artikel 22. Voorrangsregel

In dit artikel wordt geregeld welke dubbelbestemming voorrang geniet als meerdere dubbelbestemmingen elkaar overlappen.

Artikel 23. Algemene bouwregels

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

Artikel 24. Algemene gebruiksregels

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

Artikel 25. Algemene aanduidingsregels

In de algemene aanduidingsregels wordt aangegeven welke aanduidingen voor bepaalde delen van het plangebied gelden. Het gaat hier om zones bijvoorbeeld ten aanzien van geluid of externe veiligheid.

Artikel 26. Algemene ontheffingsregels

Op basis van deze regeling zijn Burgemeester en Wethouders bevoegd om voor de gronden binnen het plangebied ontheffing te verlenen van de in de bestemmingen opgenomen bebouwingsregels. Het gaat hier om veranderingen van beperkte aard, zoals het bouwen van gebouwtjes van openbaar nut en het vergroten van de maatvoering van bouwwerken met 10 %.

Artikel 27. Algemene procedureregels

In dit artikel is opgenomen dat voor de ontheffingsbevoegdheden procedureregels moeten worden doorlopen, alvorens Burgemeester en wethouders medewerking kunnen verlenen. Hierdoor wordt verzekerd dat de belangen van de gebruikers in het plangebied in het voetlicht treden.

Artikel 28. Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

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

Artikel 29. Overgangsregels

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

Artikel 30. Slotregel

In dit artikel is de benaming van het plan opgenomen.

7.5 Bestemmingen

Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen; “Agrarisch”, “Bedrijf”, “Gemengd”, “Groen”, “Horeca”, “Maatschappelijk”, “Maatschappelijk - Buitenplaats”, “Natuur”, “Recreatie”, “Tuin”, “Verkeer”, “Water”, “Wonen”, “Woongebied - Uit te werken”, “Leiding - Hoogspanningsleiding”, “Waarde - Archeologie”, “Waarde - Beschermd dorpsgezicht” en “Waterstaat - Waterkering”.

Bestemming “Agrarisch”

De bestaande agrarische gronden zijn bedoeld voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf. Op deze gronden zijn bedrijfsgebouwen, bedrijfswoningen en bouwwerken geen gebouwen toegestaan ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering. Bedrijfswoningen zijn aangeduid door middel van de aanduiding bedrijfswoning en zijn alleen hier toegestaan. Voor de bouwwerken gelden de verschillende maatvoeringseisen, zoals situering, maximale goot- en bouwhoogte etc.. Hierbij kan ontheffing worden verleend voor het verhogen van bedrijfsgebouwen voor het plaatsen van ruwvoedersilo's. Een hooiberg is toegestaan ter plaatse van een aanduiding specifieke bouwaanduiding - 2. Tevens wordt recreatie mogelijk gemaakt in de vorm van verblijfsrecreatie en bed & breakfast door middel van een ontheffing. Ook intensieve veehouderij is door middel van een ontheffing mogelijk als voor dit onderdeel een milieuvergunning is verleend. Een aanlegvergunningstelsel beschermt de gronden tegen ongewenste andere werken.

Bestemming “Bedrijf”

De bestemming bedrijf is van toepassing op de bestaande bedrijven in het plangebied. De bestaande rechten zijn hierbij opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan. Zo is detailhandel in volumineuze goederen mogelijk op de percelen waar dit reeds toegestaan is en daarnaast is ondergeschikte detailhandel eveneens toegestaan. Ook zijn de bestaande rechten ten aanzien van bedrijven met een zwaardere milieucategorie gerespecteerd. Zo zijn ter plaatse van de aanduiding bedrijven tot en met categorie 3.1 bedrijven behorend tot milieucategorie 3.1 toegestaan. Hiervan is sprake op bedrijventerrein De Werf. Ateliers en bedrijfswoningen zijn toegestaan op de percelen waar deze reeds aanwezig zijn. Nutsvoorzieningen worden aangeduid met een aanduidingen en een bouwvlak. Voor de bedrijven gelden de maatvoeringen die volgens het voorgaande bestemmingsplan reeds mogelijk werden gemaakt. Op De Werf is per bedrijf één bedrijfswoning toegestaan met een maximale inhoudsmaat van 450 m³. Uitzondering hierop vormen de gronden van het voormalige Kroon-terrein. Op deze gronden is in totaliteit één bedrijfswoning toegestaan. Hiermee worden de huidige rechten ten aanzien van het realiseren van bedrijfswoningen geconsoli-

deerd. Alle bedrijfswoningen hebben dezelfde mogelijkheden voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen als burgerwoningen. Bepaalde soorten van bedrijvigheid zijn in het plangebied uitgesloten om dat de belasting om het woon- en leefklimaat te zwaar is. Deze soorten van bedrijvigheid staan omschreven in de specifieke gebruiksregels. In de specifieke gebruiksregels is een verbod op detailhandel opgenomen. Dit ter bescherming van de bestaande detailhandel in de kernen van Loenen.

Door middel van een ontheffing is het mogelijk om andere bedrijven op deze locatie toe te staan onder voorwaarden. Het dient dan te gaan om bedrijven in de categorieën 1 of 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten of bedrijven in categorie 3.1 indien ter plaatse een aanduiding bedrijven tot en met categorie 3.1 is opgenomen. Eenzelfde ontheffing is van toepassing op detailhandel in volumineuze goederen.

Bestemming “Gemengd”

De percelen in Loenersloot waarop conform de bestaande rechten naast wonen ook detailhandel was toegestaan zijn bestemd als “Gemengd”. Hierdoor blijft de mogelijkheid om de percelen voor detailhandel geschikt te maken, waardoor de levendigheid in Loenersloot kan toenemen binnen het bestemmingsplan. Detailhandel in volumineuze goederen is niet toegestaan. De bouwregels zijn gericht op de bestaande bebouwing en het realiseren van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bestemmingen “Groen” en “Verkeer”

De bestemmingen “Groen” en “Verkeer” zijn van toepassing op de openbare ruimte in het plangebied en kennen een grote mate aan flexibiliteit. Deze flexibiliteit is opgenomen vanuit praktisch oogpunt. Aanpassingen in de openbare ruimte kunnen op deze wijze eenvoudig plaatsvinden. Grote verharde oppervlakten zijn niet mogelijk binnen de bestemming “Groen” zodat voldoende zekerheid wordt geboden dat deze gebieden als groenstrook of plantsoen dienst zullen blijven doen. Ook speelterrein zijn opgenomen in de bestemming “Groen”. Garageboxen binnen de bestemming “Verkeer” worden door middel van een bouwvlak en een aanduiding geregeld met hieraan bouwregels gekoppeld. Bruggen vallen ook onder de bestemming “Verkeer” indien hiervoor een aanduiding is opgenomen. Daarnaast zijn de gebruikelijke bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogelijk, zoals lichtmasten, straatmeubilair etc..

Bestemming “Horeca”

De bestaande horeca, restaurant Vlinders, is als zodanig bestemd. Op het perceel is horeca mogelijk tot en met categorie 2 van de Staat van horeca-inrichtingen. Horecapanden kunnen een flinke uitstraling op de omgeving hebben door terrassen, late openingstijden, veel aan- en afvoerbewegingen en muziek. Het is daarom niet gewenst om overal horeca aan te treffen. Dit is de reden om de horeca op te nemen op het perceel waar dit nu al voorkomt.

Het bouwvlak van de bestemming “Horeca” is opgenomen conform bestaande rechten qua maximale bouwhoogte. Het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde is mogelijk zolang de maximale bouwhoogte hiervoor niet wordt overschreden.

Bestemming “Maatschappelijk”

De school en de begraafplaats hebben de bestemming “Maatschappelijk” gekregen. Voor de school wordt geen specifieke aanduiding opgenomen, zodat onderlinge uitwisseling met andere maatschappelijke voorzieningen mogelijk is. Hierdoor ontstaat flexibiliteit in het plan. Alleen de begraafplaats heeft een aanduiding gekregen vanwege zijn specifieke karakter.

Alle functies kennen bouwregels conform de bestaande rechten. Zo dienen gebouwen binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd en zijn bedrijfswoningen niet toegestaan. Bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden opgericht onder bepaalde voorwaarden.

Bestemming “Maatschappelijk - Buitenplaats”

De bestemming “Maatschappelijk - Buitenplaats” voorziet in de mogelijkheden van het landgoed aan de Angstel. Zo vindt bescherming plaats van de landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden, maar bestaan ook mogelijkheden voor ontwikkeling van deze waarden. Agrarische bedrijvigheid is mogelijk, evenals de veelvoud van maatschappelijke functies die reeds in het voorgaande bestemmingsplan mogelijk waren. Om de genoemde waarden op het perceel te beschermen is een aanlegvergunningstelsel opgenomen, waarbij instemming van de Rijksdienst voor archeologie, cultuurlandschap en monumenten noodzakelijk is voordat de aanlegvergunning wordt verleend.

Bestemming “Natuur”

De Angstel heeft specifieke landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Om deze waarden te waarborgen is de Angstel bestemd met de bestemming “Natuur”. Binnen deze bestemming wordt het behouden, herstellen en/of ontwikkelingen van landschappelijke en cultuurhistorische waarden voorgestaan. Deze wijze van bestemmen komt overeen met de wijze van bestemmen van de Vecht in de andere bestemmingsplannen van Loenen. Ook de gracht rond het kasteel is als zodanig bestemd. Dit komt vanwege de directe verbinding van deze gracht met de Angstel. Er zijn geen bouwvlakken opgenomen waardoor het realiseren van gebouwen niet toegestaan is. Bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegestaan tot een maximale bouwhoogte van 1,5 meter. Het aanleggen van (aanleg)steigers is mogelijk via een aanlegvergunningstelsel, waarbij de voorwaarden van het steigerbeleid gelden.

Bestemming “Recreatie”

De als “Recreatie” bestemde gronden zijn bedoeld voor de nabij de provinciale weg N201 gelegen zomerwoning. Gebouwen mogen op deze gronden alleen worden gebouwd in het bouwvlak. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn wel op het gehele perceel toegestaan. In de regels is uitdrukkelijk opgenomen dat het gebruik van de recreatiewoning voor permanente bewoning, recreatief nachtverblijf buiten het zomerseizoen en het gebruik van de gronden ten behoeve van kampeermiddelen niet is toegestaan.

Bestemming “Tuin”

Deze bestemming betreft de niet openbare gronden (de openbare gronden hebben veelal de bestemming groen), die “tuin” zijn in de gebruikelijke betekenis van het woord en die dat dienen te blijven. Op gronden met deze bestemming zijn alleen bouwwerken, geen gebouw zijnde toegestaan. Boomgaarden hebben de aanduiding fruitteelt gekregen. Tevens is incidenteel een garage en een overkapping in deze bestemming toegestaan. Op welke plaatsen dit is toegestaan, blijkt uit de aanduidingen garage en specifieke bouwaanduiding - 1.

Bestemming “Water”

Het in het plangebied voorkomende oppervlaktewater met een functie voor de waterberging of waterhuishouding en de overige grotere wateroppervlakten zijn bestemd tot “Water”. Ook de realisatie van bruggen, dammen en oeverbeschoeiingen is mogelijk binnen deze bestemming evenals overige bouwwerken geen gebouwen zijnde. Water met bijzondere waarden heeft een aanduiding, natuur- en landschapswaarden gekregen. De Angstel heeft de aanduiding ecologische verbindingzone gekregen ter bescherming van de aanwezige

en potentiële landschappelijke en natuurlijke waarden. Hiervoor is tevens een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Tevens zijn in deze bestemming ligplaatsen voor recreatievaartuigen geregeld en is het steigerbeleid opgenomen. Meerpalen zijn toegestaan indien voldaan wordt aan de gestelde maatvoering en situering.

Bestemming “Wonen”

Deze bestemming is toegekend aan alle gronden waarop zich één of meer woningen bevinden.

Op de verbeelding heeft niet elke woning afzonderlijk een eigen bestemmingsvlakje gekregen, noch is voor elke woning afzonderlijk een bouwvlak aangewezen. Gekozen is voor bestemmingsvlakken die zo veel mogelijk een heel woonblok omvatten. Binnen deze bestemmingsvlakken is voor alle woningen tezamen één bouwvlak aangewezen. Hiermee wordt aangesloten bij de wijze van intekenen bij de andere bestemmingsplannen uit de actualisatieslag. Het aantal toegestane woningen is beperkt tot het bestaande aantal.

Binnen de bouwregels wordt een onderscheid gemaakt tussen gebouwen, aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen. Van al deze bouwwerken is in artikel 1 een omschrijving opgenomen. Voor deze bouwwerken gelden maxima ten aanzien van maatvoering. Voor alle woningen zijn binnen het bouwvlak maximale goot- en boeihoogtes en maximale bouwhoogtes opgenomen. Onder goot- en boeihoogte wordt ook boeihoogte verstaan. De boeihoogte is de maximale hoogte bij een plat dak. Aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen mogen zowel binnen en buiten het bouwvlak worden gerealiseerd. De maatvoering voor deze bouwwerken is uitgeschreven in de regels. Van belang hierbij is het begrip bouwperceel. Het bouwperceel bestaat uit het bouwvlak en het overige deel van de bestemming “Wonen”. Belangrijk is dat de bestemming “Tuin” niet tot het bouwperceel wordt gerekend. Het bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd. Voor aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen buiten het bouwvlak geldt dat maximaal 50% van het bouwperceel zonder bouwvlak mag worden bebouwd met een absoluut maximum van 50 m². Voor de bebouwingsnormen ten aanzien van situering van aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen wordt aangesloten bij het ontheffingenbeleid dat de gemeente hanteert. De enige toevoeging hierbij is dat een afstand van minimaal 1 meter moet worden aangehouden tussen vrijstaande bijgebouwen en aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en overige vrijstaande bijgebouwen. Het opnemen van deze normen, inclusief de opname van het bebouwingspercentage in de planregels beoogt met name te voorkomen dat een bouwperceel volledig wordt bebouwd en dat stedenbouwkundig gezien ongewenste situaties ontstaan. Daarbij is net als bij alle overige bestemmingen waar gebouwen zijn toegestaan een regeling voor ondergronds bouwen opgenomen.

De regels bij deze bestemming bieden de mogelijkheid tot het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep en bedrijf. Dit komt tegemoet aan de wens van veel mensen om op kleine schaal voor zichzelf te beginnen. Dergelijke aan huis verbonden beroepen en bedrijven zijn niet milieuhinderlijk voor de omgeving. Om te zorgen dat er geen activiteiten die milieuhinderlijk zijn worden gerealiseerd, is gekozen om alleen activiteiten toe te staan die vallen onder categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten die als bijlage aan dit bestemmingsplan is toegevoegd. Het enige effect is een bezoeker die het beroep of bedrijf aan huis bezoekt. Het extra verkeer dat een dergelijk bezoek met zich meebrengt, valt weg tegen het overige verkeer dat een woonwijk of -buurt kent. Daarnaast is het van belang dat de activiteit een ruimtelijke uitwerking of uitstraling moet hebben die met de woonfunctie in overeenstemming is en dat de activiteit kleinschalig blijft. De woonfunctie dient primair te

blijven. Dit houdt in dat de bewoner de woning slechts voor een beperkt deel van de bebouwing mag gebruiken voor de activiteit. Grootse reclameborden of neonreclame en andere opvallende uitingen ten behoeve van het beroep dat wordt uitgeoefend zijn uiteraard niet toegestaan.

Een bijzonder bouwwerk is de hooiberg bij de woning nabij het voormalige kasteel. Deze hooiberg is aangeduid met een specifieke bouwaanduiding - 2. De maximale bouwhoogte hiervoor bedraagt 9 m.

Ten slotte is er nog een ontheffingsbevoegdheid opgenomen voor het vergroten van het oppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen en het realiseren van een bed & breakfast. Aan deze bevoegdheden zijn voorwaarden gesteld, waaraan moet worden voldaan.

Bestemming “Woongebied - Uit te werken”

De bestemming “Woongebied - Uit te werken” voorziet in de uitwerkingsbevoegdheid voor het realiseren van één woning aan de Rijksweg tussen de percelen Rijksweg 216 en 224. In de uitwerkingsregels zijn zowel stedenbouwkundige regels als regels ten aanzien van de diverse haalbaarheidsaspecten opgenomen. Tevens is een bouwverbod opgenomen zolang voor het gebied geen uitwerkingsplan in werking is getreden.

Dubbelbestemming “Leiding - Hoogspanningsverbinding”

Deze dubbelbestemming ziet toe op de twee bovengrondse hoogspanningsverbindingen die het plangebied doorkruisen. De indicatieve zones die het RVM stelt, zijn opgenomen voor deze hoogspanningsverbindingen. Voor de hoogspanningsleidingen geldt een maximale bouwhoogte van 40 meter. Bouwen overeenkomstig de overige bestemmingen is mogelijk na overleg met de leidingbeheerder. Bepaalde andere-werken zijn gekoppeld aan een aanlegvergunningstelsel.

Dubbelbestemming “Waarde - Archeologie”

Een deel van Loenersloot, Binnenweg en Kerklaan is aangemerkt als gebied van archeologische waarde. Bouwactiviteiten kunnen die waarden verstoren en zijn daardoor niet zonder meer toegestaan in dit gebied. De dubbelbestemming “Waarde - Archeologie” ziet daarop toe. Naast deze beschermende regeling die voor bepaalde gebieden is opgenomen, geldt dat de Monumentenwet en de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) voor bepaalde situaties bescherming biedt. Voor wat betreft de regelingen voor de diverse functies in het plangebied die kleinschalige uitbreidingsmogelijkheden bieden, zoals de regeling voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woningen geldt dat dergelijke uitbreidingsmogelijkheden onder de zogenaamde “kruimelgevallen” vallen zoals is opgenomen in de Wet op de archeologische monumentenzorg. Daarin wordt bepaald dat de archeologische onderzoeksverplichting niet van toepassing is op projecten met een oppervlakte kleiner dan 100 m². Voor dit bestemmingsplan is dan ook gekozen om alleen voor het gebied dat wordt bestemd als “Waarde - Archeologie” geen bebouwing toe te staan met een grotere oppervlakte dan 100 m² tenzij uit archeologisch onderzoek blijkt dat de archeologische waarden niet worden verstoord of kunnen worden ontzien door aanpassingen aan het bouwplan.

Dubbelbestemming “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. U-

teraaard zijn de onderliggende bestemmingen ook van toepassing zolang deze in overeenstemming zijn met het bepaalde in de dubbelbestemming "Waarde - Beschermd stads- en dorpsgezicht". De dubbelbestemming "Waarde - Beschermd stads- en 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 en het beeldkwaliteitplan beschermd dorpsgezicht Loenersloot. 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 ontheffingen advies van de monumentencommissie en de Rijksdienst voor archeologie, cultuurlandschap en monumenten dient te worden ingewonnen. Als vanzelfsprekend dient de bouwaanvraag eveneens te voldoen aan de omschrijving van het beschermd dorpsgezicht en het beeldkwaliteitsplan.

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. Hierbij is zoveel mogelijk aangehaakt op de regelingen uit de bestemmingsplannen Nieuwersluis, Nigtevecht en Vreeland. De bestemming "Waarde - Beschermd dorpsgezicht" bevat naast de diverse voorwaarden voor maatvoering en situering van aan- uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen een aanlegvergunningstelsel voor onder andere het geheel of gedeeltelijk slopen van hoofdgebouwen. Voor het overige geldt dat bij ontwikkelingen advies moet worden ingewonnen bij de eerder genoemde monumentencommissie en Rijksdienst.

Dubbelbestemming "Waterstaat - Waterkering"

De Angstel stroomt door Loenersloot en het plangebied is gelegen aan het Amsterdam - Rijnkanaal. De waterkering voor het Amsterdam - Rijnkanaal heeft een breedte van 100 m. Voor het behoud van de waterkeringen geldt dat in het bestemmingsplan hiervoor een beschermende regeling is opgenomen die primair ten aanzien van de andere bestemmingen. In principe mogen alleen bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gerealiseerd, mits wordt voldaan aan de maximale bouwhoogte. Voor het bouwen overeenkomstig andere bestemmingen is een ontheffingsbevoegdheid opgenomen waarbij vooraf instemming van de waterbeheerder noodzakelijk is. Tevens is een aanlegvergunningstelsel opgenomen om de waterkering te beschermen tegen de verschillende werken en werkzaamheden.

8 Handhaving en uitvoering

8.1 Inleiding

Het ontwikkelen van beleid en de vertaling daarvan in een bestemmingsplan heeft geen zin, indien na de vaststelling van het bestemmingsplan geen handhaving plaatsvindt. Daarom is het belangrijk om reeds ten tijde van het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te besteden aan de handhaafbaarheid van de voorgeschreven regels.

Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid.

Voldoende kenbaarheid van het plan.

Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven.

De wet bevat enkele waarborgen ten aanzien van de te volgen procedure: deze heeft in de bestemmingsplanprocedure een aantal momenten ingebouwd waarbij het plan ter inzage ligt.

Voldoende draagvlak voor het beleid en de regeling in het plan.

De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden indien het beleid en de regeling in grote kring ondersteund worden door de gebruikers van het plangebied. Uiteraard kan niet iedereen zich vinden in elk onderdeel van het plan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is echter wel wenselijk.

Realistische en inzichtelijke regeling.

Een juridische regeling dient inzichtelijk en realistisch te zijn; dat wil zeggen niet onnodig beperkend of inflexibel. Bovendien moeten de bepalingen goed controleerbaar zijn. De regels moeten derhalve niet meer regelen dan noodzakelijk is.

De gemeente heeft getracht om in het onderhavige plan de regelgeving beperkt en eenvoudig te houden. Door een inzichtelijk plan te maken is zoveel mogelijk evenwicht gezocht tussen de zeer diverse waarden die beschermd moeten worden, de verschillende ontwikkelingen die mogelijk zouden moeten zijn, de voorwaarden die daarbij dan gesteld moeten worden, en de afstemming met de beleidslijnen van bijvoorbeeld waterschap, provincie etc.

Actief handhavingsbeleid

Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in het plangebied. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de regels worden overtreden. Indien dit wordt nagelaten, ontstaat een grote mate van rechts-onzekerheid.

8.2 Handhavingsbeleid

Het handhavingsbeleid van de gemeente Loenen is verwoord in de Handhavingsnota. Hierin is opgenomen dat de gemeente de wet- en regelgeving, waarvoor zij bevoegd gezag is, wil handhaven. Het voorkomen van overtredingen heeft hierbij prioriteit. Daarmee is ook het *verantwoord handhavingsniveau* beschreven. Handhavingsprioriteiten en -activiteiten worden jaarlijks vastgelegd in een handhavingsprogramma. De uitvoering van het programma wordt voortdurend gevolgd en de resultaten worden in een jaarlijks handhavingsverslag gerapporteerd.

Handhaving bij de *ruimtelijke ordening* spitst zich met name toe op het gebruik van grond of gebouwen en op werken waarvoor een aanlegvergunning vereist is. Binnen het handhavingsgebied *bouwen* wordt vooral naar aanleiding van bouwvergunningen gecontroleerd. Ook illegale bouwwerken worden opgespoord.

De invoering van gemeentelijk integraal handhavingsbeleid concentreert zich op twee speerpunten. Het betreft hier de *integrale programmering* van handhavingsactiviteiten en de *integrale uitvoering* van deze activiteiten. Het *integrale handhavingsprogramma* wordt jaarlijks vastgesteld door het college en ter kennis gebracht aan de raad.

8.3 Legalisatie

Het perceel Binnenweg 63 heeft in het voorliggende bestemmingsplan de bestemming “Bedrijf” gekregen met een aanduiding dat de verkoop van volumineuze goederen op het perceel is toegestaan. Op het perceel is een autobedrijf gevestigd. Het vigerende bestemmingsplan staat de verkoop van volumineuze goederen niet toe. In het verleden is de gemeente een handhavingsactie tegen de verkoop van auto’s gestart. Hierbij heeft de gemeente de eigenaar van het perceel en de huidige gebruiker gehoord. Vervolgens heeft de gemeente de verschillende argumenten afgewogen en is tot het volgende standpunt gekomen. De Binnenweg wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van diverse functies, waaronder detailhandel. De detailhandel van de auto’s blijft beperkt tot de perceelsgrens waardoor er geen hinder voor de omliggende functies ontstaat. Detailhandel van volumineuze goederen is daardoor planologisch aanvaardbaar op het perceel Binnenweg 63. Uiteindelijk is de handhavingsactie niet doorgezet. Sindsdien zijn geen klachten bij de gemeente Loenen binnengekomen. Om deze redenen heeft de gemeente bepaald om bij het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan detailhandel in volumineuze goederen op het perceel Binnenweg 63 mogelijk te maken.

9 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ontwerpbestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening 2008 (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan. Er is sprake van een conserverend plan, waarin geen ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt. Met de vaststelling van het bestemmingsplan kan worden vastgesteld dat er geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld, aangezien er geen sprake van een bouwplan wordt mogelijk gemaakt als bedoeld in artikel 6.2.1. van het Bro.

10 Procedure

De procedure die het bestemmingsplan Loenersloot - Binnenweg - Kerklaan volgt, is de procedure zoals deze door de nieuwe Wet ruimtelijke ordening van 1 juli 2008 wordt voorgeschreven.

10.1 Inspraak

De verplichting om inspraak te verlenen op een bestemmingsplan, zoals dat was geregeld in artikel 6a WRO, is vervallen. Hiermee is de verplichting komen te vervallen, maar niet inspraak als zodanig. Gekozen is om inspraak te verlenen, waarbij een termijn van inzage van 6 weken (van 11 juni t/m 23 juli 2009) gevolgd dient te worden op basis van de gemeentelijke inspraakverordening. Daarnaast is op 25 juni 2009 een inloopavond gehouden in het dorps huis van Vreeland. De resultaten van de inspraak vindt u terug in de bijlage Nota inspraak en overleg.

10.2 Overleg

Het voorontwerp bestemmingsplan is in het kader van artikel 3.1.1 Bro voorgelegd aan de wettelijk aangewezen en overige overleginstanties voor een periode van 6 weken (van 11 juni t/m 23 juli 2009). In de bijlage van deze toelichting zijn de reacties samengevat weergegeven en van beantwoording voorzien. De resultaten van het overleg vindt u terug in de bijlage Nota inspraak en overleg.

10.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 18 september 2009 tot 30 oktober 2009 ter inzage worden gelegd. Ingediende zienswijzen zijn in de bijlage Nota zienswijzen samengevat weergegeven en van beantwoording voorzien.