

Nota van Wijzigingen vaststelling bestemmingsplan Loenersloot-Binnenweg-Kerklaan

Naar aanleiding van de zienswijzen, ambtelijke wijzigingen en een werkvergadering van de gemeenteraad wordt het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld. De wijzigingen hebben betrekking op de planregels, de toelichting en de verbeelding/plankaart van het bestemmingsplan.

De wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen worden tevens vermeld in de laatste kolom van iedere zienswijzen in de Nota zienswijzen. Voor de overzichtelijkheid en volledigheid worden deze wijzigingen in deze Nota nogmaals benoemd. Voor de beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar de Nota zienswijzen.

Naast de hieronder genoemde wijzigingen zullen tevens ondergeschikte redactionele wijzigingen worden doorgevoerd.

1.1 DE PLANREGELS WORDT GEWIJZIGD OP DE VOLGENDE PUNTEN:

- 1.1.1.1 De identificatiecode van het bestemmingsplan (t.b.v. digitalisering) wordt NL.IMRO.0329.BPLoeBinKer_LNS-VG01; (ambtshalve)
- 1.1.1.2 De term goothoogte wordt gewijzigd in goot-/boeiboordhoogte; (ambtshalve)
- 1.1.1.3 De aan- en bijgebouwenregeling; (ambtshalve)

De aan- en bijgebouwenregeling uit het ontwerp bestemmingsplan is nogmaals tegen het licht gehouden door de gemeente en is als te ruim beoordeeld. Gekozen is voor een bestemmingssystematiek die ruimer is dan de vigerende bestemmingsplannen en gebaseerd is op het ontheffingenbeleid dat reeds door de gemeente wordt gevoerd. Wel zijn de bouwmogelijkheden ten opzichte van de bouwmogelijkheden uit het voorontwerp en ontwerp bestemmingsplan ingeperkt. Reden hiervoor is dat binnen het beschermde dorpsgezicht voorzichtig moet worden omgegaan met de cultuurhistorische waarden en dat ten aanzien van het plangebied buiten het beschermde dorpsgezicht meer aansluiting gewenst is bij het bestaande ontheffingenbeleid. Daarnaast was de opgenomen regeling in het voorontwerp en het ontwerp bestemmingsplan niet conserverend genoeg en wordt meer aansluiting gezocht bij de aan- en bijgebouwenregeling van het bestemmingsplan Nieuwersluis. Op deze wijze wordt meer eenheid in de regels van de verschillende bestemmingsplannen gebracht. De aanpassing van de aan- en bijgebouwenregeling is van toepassing op de bestemmingen "Wonen", "Agrarisch", "Bedrijf" en "Gemengd". De aan- en bijgebouwenregeling in de planregels van deze bestemmingen was

"Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning (bij de bestemmingen "Wonen" en "Gemengd" is de toevoeging - bij de bedrijfswoning - niet opgenomen) voldoen aan de volgende kenmerken:

- a** *gebouwd op het zij- en achtererf en minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het gebouw;*
- b** *de goothoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan de eerste bouwlaag bedragen, + 0,25 m;*
- c** *de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 6 m bedragen;*

- d** *de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan de eerste bouwlaag + 0,25 m bedragen;*
- e** *gezamenlijke oppervlakte voor zover gebouwd buiten het bouwvlak per - hoofdgebouw maximaal 50 m², mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 50% is.*

en wordt

"Aan- en uitbouwen, bijgebouwen bij de bedrijfswoning (bij de bestemmingen "Wonen" en "Gemengd" is de toevoeging - bij de bedrijfswoning - niet opgenomen) voldoen aan de volgende kenmerken:

- a** *gebouwd op het zij- en achtererf en minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning;*
- b** *in het geval van een vrijstaand bijgebouw, dient de afstand tussen het vrijstaande bijgebouw en de overige aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en andere vrijstaande bijgebouwen minimaal 1 m te bedragen;*
- c** *aan- en uitbouwen, overkappingen of bijgebouwen aan de achterzijde mogen niet breder zijn dan de oorspronkelijke achtergevel van de woning;*
- d** *horizontale diepte aan- en uitbouwen, overkappingen of bijgebouwen niet meer dan 3 m buiten het bouwvlak;*
- e** *aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen aan de zijgevel mogen niet dieper zijn dan de oorspronkelijke achtergevel breed is;*
- f** *aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen aan de zijgevel mogen niet meer dan 6 meter uitsteken buiten het bouwvlak;*
- g** *de goot-/boeiboordhoogte van aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen mag niet meer dan de eerste bouwlaag bedragen, + 0,25 m;*
- h** *de bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 6 m bedragen;*
- i** *de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer dan 5 m bedragen;*
- j** *de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan de eerste bouwlaag + 0,25 m bedragen;*
- k** *gezamenlijke oppervlakte voor zover gebouwd buiten het bouwvlak per hoofdgebouw niet meer dan 50 m², mits het bebouwingspercentage van het gedeelte van het bouwperceel buiten het bouwvlak niet meer dan 50% bedraagt.*

In afwijking van het bepaalde in artikel d mag een aan- en uitbouw, overkapping of bijgebouw met een horizontale diepte van 6 m van de oorspronkelijke achtergevel aan de achterzijde van de woning worden gerealiseerd die voldoet aan de volgende kenmerken:

- 1 niet dieper dan de oorspronkelijke achtergevel breed is;*
- 2 niet breder dan 50% van de oorspronkelijke achtergevel, met een maximum van 3 m;*
- 3 maximale goot-/boeiboordhoogte niet meer dan de eerste bouwlaag, + 0,25 m;*
- 4 maximale bouwhoogte aan- en uitbouwen en bijgebouwen niet meer dan 6 m;*
- 5 maximale bouwhoogte overkappingen niet meer dan de eerste bouwlaag + 0,25 m."*

1.1.1.4 Aan- en bijgebouwenregeling beschermd dorpsgezicht (ambtshalve)

Ook de aan- en bijgebouwenregeling voor het beschermd dorpsgezicht uit artikel 19.2.2 en 19.2.3 wordt aangepast. Reden hiervoor is dat binnen het beschermde dorpsgezicht voorzichtig moet worden omgegaan met de cultuurhistorische waarden en dat ten aanzien van het plangebied buiten het beschermde dorpsgezicht meer aansluiting gewenst is

bij het bestaande ontheffingenbeleid. De aan- en bijgebouwenregeling uit artikel 19.2.2 en 19.2.3 was

- a** *"Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd en bijgebouwen dienen te worden afgedekt met een meerzijdig hellende kap.*
- b** *In afwijking van het bepaalde in artikel a mogen bijgebouwen plat worden afgedekt, mits positief beoordeeld door de gemeentelijke monumentencommissie."*

en wordt

"Aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd en voldoen aan de volgende kenmerken:

- a** *gebouwd op het zij- en achtererf en minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning;*
- b** *in het geval van een vrijstaand bijgebouw, dient de afstand tussen het vrijstaande bijgebouw en de overige aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en andere vrijstaande bijgebouwen minimaal 1 m te bedragen;*
- c** *aan- en uitbouwen, overkappingen of bijgebouwen aan de achterzijde mogen niet breder zijn dan de oorspronkelijke achtergevel van de woning;*
- d** *horizontale diepte aan- en uitbouwen, overkappingen of bijgebouwen niet meer dan 3 m buiten het bouwvlak;*
- e** *aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen aan de zijgevel mogen niet dieper zijn dan de oorspronkelijke achtergevel breed is;*
- f** *aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen aan de zijgevel mogen niet meer dan 6 meter uitsteken buiten het bouwvlak;*
- g** *de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 6 m bedragen;*
- h** *de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan de eerste bouwlaag + 0,25 m bedragen;*
- i** *de goot-/boeiboordhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen;*
- j** *bijgebouwen dienen te worden afgedekt met een meerzijdig hellende kap;*
- k** *gezamenlijke oppervlakte voor zover gebouwd buiten het bouwvlak per hoofdbouw niet meer dan 36 m², mits het bebouwingspercentage van het gedeelte van het bouwperceel buiten het bouwvlak niet meer dan 50% is.*
- l** *ten aanzien van de vorm en de aansluiting van het bouwwerk op de cultuurhistorische context wordt advies ingewonnen van de gemeentelijke monumentencommissie;*
- m** *In afwijking van het bepaalde in artikel d mag een aan- en uitbouw, overkapping of bijgebouw met een horizontale diepte van 6 m van de oorspronkelijke achtergevel aan de achterzijde van de woning worden gerealiseerd die voldoet aan de volgende kenmerken:*
 - 1** *niet dieper dan de oorspronkelijke achtergevel breed is;*
 - 2** *niet breder dan 50% van de oorspronkelijke achtergevel, met een maximum van 3 m;*
 - 3** *maximale goot-/boeiboordhoogte niet meer dan de eerste bouwlaag, + 0,25 m;*
 - 4** *maximale bouwhoogte aan- en uitbouwen en bijgebouwen niet meer dan 6 m;*
 - 5** *maximale bouwhoogte overkappingen niet meer dan de eerste bouwlaag + 0,25 m."*

- 1.1.1.5 Het begrip oorspronkelijke gevel: *de gevel zoals deze bestaat ten tijde van de oplevering van de woning* wordt toegevoegd aan artikel 1 Begrippen. (ambtshalve)

- 1.1.1.6 In- en uitritten worden mogelijk gemaakt binnen de bestemming "Tuin". Parkeren wordt alleen toegestaan in tuinen buiten het beschermd dorpsgezicht. De tekst van de bestemming "Tuin" luidde:

"De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a tuinen;*
- b parkeren;*
- c garages ter plaatse van de aanduiding garage;*
- d een boomgaard ter plaatse van de aanduiding fruitteelt;*
- e een overkapping ter plaatse van de aanduiding specifieke bouwaanduiding - 1;*

met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde."

en wordt:

"De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a tuinen;*
- b parkeren, met uitzondering van gronden binnen het beschermd dorpsgezicht;*
- c garages ter plaatse van de aanduiding garage;;*
- d een boomgaard ter plaatse van de aanduiding fruitteelt;*
- e een overkapping ter plaatse van de aanduiding specifieke bouwaanduiding - 1;*

met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde en in- en uitritten." (ambtshalve)

- 1.1.1.7 In artikel 1 begrippen wordt de volgende begripsomschrijving voor in- en uitrit opgenomen:

"De weg die de ontsluiting van een perceel op de openbare weg mogelijk maakt en een maximale breedte heeft van 3,5 m." (ambtshalve)

- 1.1.1.8 Artikel 4.2.5 luidt:

"Bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal:

- a erf- en terreinafscheidingen buiten het bouwvlak* *1 m;*
- b erf- en terreinafscheidingen binnen het bouwvlak* *2 m;*
- c overige bouwwerken geen gebouwen zijnde* *5 m."*

en wordt

"Bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal:

- a erf- en terreinafscheidingen* *2 m;*
- b overige bouwwerken geen gebouwen zijnde* *5 m."*

- 1.1.1.9 Artikel 26.1 lid d luidt:

"de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde wordt vergroot tot maximaal 10 m."

en wordt

"de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, geen overkappingen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 3 m".

- 1.1.1.10 Aan de bestemming "Waarde - Beschermd dorpsgezicht" wordt onder artikel 19.4.2 de volgende ontheffingsbevoegdheid toegevoegd:

"Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 19.2.1 onder d onder de volgende voorwaarden:

a bij beeldbepalende panden en monumenten worden dakkapellen toegestaan met een maximale breedte van 1,2 m.

b bij overige panden worden dakkapellen toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- 1 *maximale breedte 1,8 m;*
- 2 *maximaal 2 dakkapellen per pand;*
- 3 *maximale lengte 1/3 deel van de gootlengte.*

De criteria uit de welstandsnota blijven overeenkomstig aanvullend gelden.

Ontheffing ten behoeve van dakkapellen kan slechts worden verleend, mits:

a de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;

b het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad."(ambtshalve)

- 1.1.1.11 Artikel 4.1.1. onder e luidt:

"het bestaande aantal bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding bedrijfswoning;"

en wordt gewijzigd in artikel 4.1.1. onder f en gaat luiden

"één bedrijfswoning per bedrijf ter plaatse van de aanduiding bedrijfswoning;". (ambts-halve)

- 1.1.1.12 In artikel 4.1.1. onder b wordt de volgende regel opgenomen:

"bedrijven voorkomend in categorieën 1 t/m 3.1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, alsmede een autobedrijf behorend tot ten hoogste categorie 3.1 ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van bedrijf - autobedrijf, alsmede een autobedrijf behorend tot ten hoogste categorie 3.2 ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van bedrijf - autobedrijf 1"(ambtshalve)

- 1.1.1.13 Artikel 4.1.2 wordt:

"In afwijking van het bepaalde in artikel 4.1.1. onder f mag ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - autobedrijf" maximaal één bedrijfswoning worden gerealiseerd."(ambtshalve)

- 1.1.1.14 Aan de bouwregels van artikel 4.2 wordt het volgende artikel toegevoegd als artikel 4.2.1 onder b, waarbij de overige bouwregels uit artikel 4.2.1 allen één subnummer opschuiven:

"In afwijking van het bepaalde in artikel 4.2.1 onder a mag ter plaatse van de aanduiding specifieke bouwaanduiding -3 20% van de oppervlakte van de toegestane bebouwing een maximale goothoogte hebben van 6 m;"(ambtshalve)

- 1.1.1.15 In de bouwregels ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde van de bestemming "Tuin" wordt een wijziging aangebracht dat het realiseren van overkappingen niet mogelijk is binnen het bestemmingsplan. De tekst in artikel 12.2.4 luidt:

"In afwijking van het bepaalde in artikel 12.2.3 is ter plaatse van de aanduiding specifieke bouwaanduiding - 1 een overkapping toegestaan met een maximale bouwhoogte van 3 m."

en wordt

"In afwijking van het bepaalde in artikel 12.2.3 zijn overkappingen niet toegestaan met uitzondering van gronden ter plaatse van de aanduiding specifieke bouwaanduiding - 1 waar een overkapping is toegestaan met een maximale bouwhoogte van 3 m."(ambts-halve)

- 1.1.1.16 Het begrip autobedrijf: *bedrijf waar auto's worden gerepareerd en/of verkocht* wordt toegevoegd aan artikel 1 Begrippen. (ambtshalve)
- 1.1.1.17 Aan de bestemming "Bedrijf" wordt toegevoegd dat voor de bebouwing op De Werf een maximale dakhelling van 45 graden geldt.

1.2 DE TOELICHTING WORDT GEWIJZIGD OP DE VOLGENDE PUNTEN:

- 1.2.1.1 De aan- en bijgebouwenregeling (ambtshalve)

Voortvloeiend uit de aanpassingen ten aanzien van de aan- en bijgebouwenregeling is het ook noodzakelijk om het begrip bouwperceel te specificeren. Deze term wordt in de aan- en bijgebouwenregeling gebruikt. De tekst uit paragraaf 7.5 van de toelichting onder kopje Bestemming "Wonen" was:

"Binnen de bouwregels wordt een onderscheid gemaakt tussen gebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. 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 goothoogtes en maximale bouwhoogtes opgenomen. Voor de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen binnen en buiten het bouwvlak is de maatvoering uitgeschreven in de regels. Deze normen beogen met name te voorkomen dat een bouwperceel volledig wordt bebouwd en dat stedenbouwkundig gezien ongewenste situaties ontstaan. Ook is net als bij alle overige bestemmingen waar gebouwen zijn toegestaan een regeling voor ondergronds bouwen opgenomen."

en wordt

"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-/boeihoogtes en maximale bouwhoogtes opgenomen. Onder goot-/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."

1.2.1.2 Aan- en bijgebouwenregeling in beschermd dorpsgezicht (ambtshalve)

Voortvloeiend uit de aanpassingen ten aanzien van de aan- en bijgebouwenregeling is het ook noodzakelijk om de omschrijving van de dubbelbestemming "Waarde - Beschermd dorpsgezicht" aan te passen. De tekst uit paragraaf 7.5 van de toelichting onder kopje Dubbelbestemming "Waarde - Beschermd dorpsgezicht" was:

"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 bij de reeds bestaande regeling. De bestemming "Waarde - Beschermd dorpsgezicht" heeft een beperkte werking en ziet toe op de kapvorm van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen en bevat 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."

en wordt

"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.”

- 1.2.1.3 Voor het perceel Slootdijk 9 is een drietal bouwplannen ingediend. De bouwplannen zijn in strijd met het bestemmingsplan. Het eerste bouwplan vergt een aanpassing van het toegestane gebruik. Het tweede bouwplan voldoet aan het vigerende bestemmingsplan, met uitzondering van de afstandseis van 3 m tot de bouwperceelsgrens. Het derde bouwplan vergt een aanpassing van de goot-/boeihoogte. Tevens wordt voor de ontwikkelingen de volgende omschrijving van de ontwikkelingen te worden opgenomen in de toelichting onder paragraaf 5.3. (Ambtshalve)

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 luchtkwaliteitrapportage 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.

Uitloogbare materialen

Bij de bouw van de bedrijfspanden zal geen gebruik worden gemaakt van uitloogbare 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 cultuurhistorisch belang, vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Hierdoor kan er in een vroegtijdig stadium van het planproces rekening worden gehouden met eventuele archeologievriendelijke 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 planologische 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.

- 1.2.1.4 Aan paragraaf 5.3.3. wordt de volgende tekst:

"Bij een uitbreiding van het bedrijventerrein De Werf zal de groenzone langs het Amsterdam-Rijnkanaal worden doorgetrokken, zodat een natuurlijke scheiding tussen het Amsterdam-Rijnkanaal en het bedrijventerrein is gewaarborgd."

worden vervangen door

"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."

- 1.2.1.5 In paragraaf 7.5 onder het kopje bestemming "Bedrijf" wordt de volgende tekst

"Op De Werf zijn de bestaande bedrijfswoningen toegestaan. Het gaat hier om de bedrijfswoningen op de adressen: De Werf 4, De Werf 4a, De Werf 5, De Werf 6, De Werf 7, De Werf 7a, De Werf 7b, De Werf 7c en De Werf 8. Alle bedrijfswoningen hebben dezelfde mogelijkheden voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen als burgerwoningen."

gewijzigd in

"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 geconsolideerd. Alle bedrijfswoningen hebben dezelfde mogelijkheden voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen als burgerwoningen." (ambtshalve)

- 1.2.1.6 De in de toelichting genoemde adressering De Werf 7a voor het voormalig Kroon-terrein is niet correct. De adressering zal worden gewijzigd in Slootdijk 9.

1.3 DE PLANKAART/VERBEELDING WORDT OP DE VOLGENDE PUNTEN GEWIJZIGD:

- 1.3.1.1 De identificatiecode van het bestemmingsplan (t.b.v. digitalisering) wordt NL.IMRO.0329.BPLoeBinKer_LNS-VG01; (ambtshalve)
- 1.3.1.2 De uitwerkingsbevoegdheid wordt ook op de gronden behorend tot kadastraal nummer 788 van toepassing;
- 1.3.1.3 De gronden voor het perceel Slootdijk 7 in de vorm van een eilandje hebben de bestemming "Groen" en krijgen de bestemming "Tuin"; (ambtshalve)
- 1.3.1.4 De woningen Rijksstraatweg 207 en 207a inclusief de bijbehorende bijgebouwen krijgen de bestemming "Wonen" conform het vigerende bestemmingsplan. De woning Rijksstraatweg 207 krijgt een maximale bouwhoogte van 8 m en een maximale goot-/boeihoogte van 4 m. De woning Rijksstraatweg 207a krijgt een maximale bouw-

hoogte 7 m en een maximale goot-/boeihoogte van 3 m; (ambtshalve)

- 1.3.1.5 De bestemming "Bedrijf" op het perceel Rijksstraatweg 246 en 248 wordt verkleind zodat het overeenkomt met de bestemming uit het vigerende bestemmingsplan "Loenersloot". De gronden die buiten de bestemming "Bedrijf" komen te vallen, krijgen de bestemming "Tuin";
- 1.3.1.6 Alle percelen op het bedrijventerrein De Werf krijgen de aanduiding bedrijfswoning;
- 1.3.1.7 Het perceel Rijksstraatweg 242 krijgt een maximale bouwhoogte van 6,5 m; (ambtshalve)
- 1.3.1.8 Het perceel Rijksstraatweg 248 krijgt een maximale bouwhoogte van 4,5 m; (ambtshalve)
- 1.3.1.9 Het perceel Rijksstraatweg 234 krijgt een maximale bouwhoogte van 8 m; (ambtshalve)
- 1.3.1.10 Het perceel Rijksstraatweg 230-232 krijgt een maximale bouwhoogte van 11 m; (ambtshalve)
- 1.3.1.11 Het perceel Rijksstraatweg 206 krijgt een maximale bouwhoogte van 8 m; (ambtshalve)
- 1.3.1.12 De percelen Rijksstraatweg 236 en 238 krijgen een maximale bouwhoogte van 6,5 m; (ambtshalve)
- 1.3.1.13 Het verharde en bebouwde gedeelte van de gronden van het voormalige terrein Kroon krijgen de aanduiding specifieke vorm van bedrijf - autobedrijf categorie 3.1, met dien verstande dat de locatie waarop het autoschadeherstelbedrijf is gevestigd, inclusief de beoogde uitbreiding zoals opgenomen in de Stogo lijst d.d. maart 2010, de bestaande categorie 3.2 gehandhaafd en overdraagbaar blijft;
- 1.3.1.14 Het onbebouwde gedeelte van de gronden van het voormalige terrein Kroon krijgen de aanduiding bedrijven tot en met categorie 3.1;
- 1.3.1.15 Alle gronden op De Werf krijgen de aanduiding specifieke bouwaanduiding - 3 voor de uitzondering van een verhoging van de maximale goothoogte tot 6 m voor 20% van de oppervlakte van toegestane bebouwing en een maximaal bebouwingspercentage van 70% conform de rechten uit de vigerende uitwerkingsplannen; (ambtshalve)
- 1.3.1.16 Het agrarisch perceel Slotlaan 8 wordt buiten het plangebied gelaten en de plangrens wordt op dit punt aangepast; (ambtshalve)
- 1.3.1.17 De bestemming "Wonen" wordt aan de noordzijde van het perceel P.N. Kruiswijkstraat 1 aangepast zodat de bebouwing binnen de bestemming "Wonen" valt; (ambtshalve)
- 1.3.1.18 Alle percelen op het bedrijventerrein De Werf, en het Kroon-terrein, krijgen een maximale bouwhoogte van 8 m, een maximale goothoogte van 5 m; (ambtshalve)
- 1.3.1.19 Het perceel Slootdijk 7 krijgt een maximale goothoogte van 6 m; (ambtshalve)

- 1.3.1.20 De percelen Kerklaan 32 en 34 krijgen een maximale goothoogte van 6 m. (ambtshalve)

1.4 DE BIJLAGE NOTA ZIENSWIJZEN WORDT OP DE VOLGENDE PUNTEN GEWIJZIGD:

- 1.4.1.1 Het gebruik van het adres Oostkanaaldijk 9 wordt in beantwoording gewijzigd in Slootdijk 6 (ambtshalve)

- 1.4.1.2 De beantwoording van de zienswijze 8.1 van Janssen de Jong Projectontwikkeling BV was

"De ingediende bouwaanvragen zullen in het bestemmingsplan als ontwikkelingen worden meegenomen. Het college heeft een besluit genomen over de stedenbouwkundige inpassing. De goothoogte blijft 6,6 m. Het college is bereid om door middel van een binnenplanse ontheffing deze met 10% te verhogen ten behoeve van het bedrijfsverzamelgebouw."

en werd, na aanleiding van de hoorzitting op 7 december 2009, aangevuld met de volgende beantwoording

"Er is gekozen voor een binnenplanse ontheffingsmogelijkheid doordat hierdoor nog eisen aan de initiatiefnemer kunnen worden gesteld, indien noodzakelijk, zoals het overeenkomen van een planschadeovereenkomst."

Beide beantwoordingen worden

"De ingediende bouwaanvragen zullen in het bestemmingsplan als ontwikkelingen worden meegenomen. Ten aanzien van de stedenbouwkundige inpassing heeft de raad bepaald dat de maximale goothoogte uit het vigerende bestemmingsplan wordt geconsolideerd. Maximale dakhelling 45 graden. Dit houdt in dat de maximale goothoogte 5 meter zal bedragen. De bouwaanvraag ten behoeve van het verzamelgebouw voor bedrijfsunits zal moeten worden aangepast voor het onderdeel goothoogte. Er wordt geen binnenplanse ontheffing mogelijk gemaakt, met uitzondering van de 10%-regeling die standaard in bestemmingsplannen wordt opgenomen"

- 1.4.1.3 De beantwoording van zienswijze 10.3 van de heer Boele was

"Het bestemmingsplan is conserverend van aard. In de gehanteerde bestemmingssystematiek worden alle bouwhoogten en goothoogten afgerond op hele en halve meters. Bij de woning op het perceel Rijksstraatweg 242 is geconstateerd dat de maximale bouwhoogte 6 m is in plaats van de maximale bouwhoogte van 5,8 m uit het vigerende bestemmingsplan. Een maximale bouwhoogte van 7 m is daardoor niet redelijk. De omliggende woningen op de percelen Rijksstraatweg 234 en 236/238 hebben een bouwhoogte van respectievelijk 8 m en 6,4 m blijkt uit de vergunningen. De maximale bouwhoogtes van de percelen Rijksstraatweg 234 en 236/238 worden op de verbeelding/plankaart aangepast."

en wordt

"Het bestemmingsplan is conserverend van aard. In de gehanteerde bestemmingssystematiek worden alle bouwhoogten en goothoogten afgerond op hele en halve meters. Bij de woning op het perceel Rijksstraatweg 242 is geconstateerd dat de maximale bouw-

hoogte 6 m is in plaats van de maximale bouwhoogte van 5,8 m uit het vigerende bestemmingsplan. Naar aanleiding van de zienswijze, de hoorzitting op 7 december 2009 en de discussie in de raad zijn alle bouwhoogten aan de Rijksstraatweg nogmaals ter plaatse beoordeeld. Hieruit kwam naar voren dat de bouwhoogte van het perceel Rijksstraatweg 242 5,8 m is. In het nieuwe bestemmingsplan kan derhalve op basis van de gehanteerde bestemmingssystematiek worden volstaan met een maximale bouwhoogte van 6 m. Een maximale bouwhoogte van 7 m is niet redelijk en doet geen recht aan de werkelijke situatie en/of de vigerende rechten van het bestemmingsplan. Bij enkele andere percelen aan de Rijksstraatweg zijn soms verschillen opgemerkt tijdens de laatste meting. De maximale bouwhoogten op de plankaart/verbeelding van deze bouwvlakken worden aangepast op basis van de werkelijke situatie of op basis van de vigerende rechten uit het vigerende bestemmingsplan, afhankelijk van de hoogste bouwhoogte."

1.4.1.4 De beantwoording van reactie 4.5 was

"De bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde is vastgelegd op maximaal 5 m. Door middel van een algemene ontheffing kan de gemeente medewerking verlenen aan bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot een maximale bouwhoogte van 3 m, geen overkappingen zijnde."

en wordt

"De bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde is vastgelegd op maximaal 5 m. Door middel van een algemene ontheffing kan de gemeente medewerking verlenen aan bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot een maximale bouwhoogte van 3 m, geen overkappingen zijnde. Ontheffing alleen mogelijk voor vlaggenmasten en lichtmasten."