

BESTEMMINGSPLAN CRONENBURGH

GEMEENTE LOENEN

TOELICHTING

CONCEPT ONTWERP

juli 2009

B01053/ZC9/003/000037

B01053.000037



Inhoud

1	Inleiding	4
1.1	Planmotivering	4
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	5
1.3	Planopzet	5
1.4	Leeswijzer	6
2	Beleidskader	7
2.1	Rijksbeleid	7
2.1.1	Nota Ruimte	7
2.1.2	Nota Wonen	8
2.1.3	Nationaal Milieubeleidsplan 4	9
2.1.4	Nota Belvédère	10
2.1.5	Linieperspectief Panorama Krayenhoff	11
2.1.6	Duurzaam bouwen	12
2.2	Provinciaal beleid	13
2.2.1	Streekplan Utrecht 2005-2015	13
2.2.2	Milieubeleidsplan 2009-2011	16
2.3	Regionaal beleid: Strategisch Gebiedsperspectief (SGP)	16
2.4	Gemeentelijk beleid	17
2.4.1	Structuurschets Loenen (1993)	17
2.4.2	Woonvisie gemeente Loenen 2009-2013	18
2.4.3	Duurzaam bouwen	21
2.4.4	Grondbeleid en antispeculatiebeding	21
2.5	Overig beleid: Politiekeurmerk Veilig Wonen	21
3	Uitgangspunten en randvoorwaarden	23
3.1	Programmatische aspecten	23
3.2	Stedebouwkundige aspecten	24
3.3	Verkeersaspecten	25
3.4	Landschappelijke aspecten	27
3.5	Archeologische waarden	27
3.5.1	Wettelijk kader	27
3.5.2	Standaard archeologische inventarisatie	28
3.5.3	Inventariserend veldonderzoek Cronenburgh	29
3.5.4	Negatief selectieadvies	30
3.6	Natuurtoets	31
3.7	Watertoets	34
3.8	Milieuaspecten	37
3.8.1	Bodemkwaliteit	37
3.8.2	Geluidhinder	40
3.8.3	Luchtkwaliteit	41
3.8.4	Externe veiligheid	43
3.8.5	Agrarische bedrijven	44

3.9	Kabels en leidingen	44
4	Planbeschrijving	45
4.1	Cronenburgh	45
4.1.1	Inleiding	45
4.1.2	Stedenbouwkundig ontwerp West 8	45
4.2	Randweg	48
4.2.1	Varianten	48
4.2.2	Functie	48
4.2.3	Aansluiting op bestaande en nieuwe wegen	49
5	Juridische regeling	51
5.1	Algemeen	51
5.2	Artikelsgewijs	51
5.3	Overige	53
6	Economische uitvoerbaarheid	54
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	55
7.1	Informatieavond	55
7.2	Zienswijzen	55
Bijlage 1	Verslag overleg watertoets	56
Bijlage 2	Exploitatie opzet 2009	57

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1

PLANMOTIVERING

Voor de kern Loenen aan de Vecht, gelegen in de gemeente Loenen spelen op dit moment onder andere de volgende drie ruimtelijke ordeningsprojecten:

- § De bouw van circa 222 woningen op een nieuwe woningbouwlocatie ten zuidwesten van de kern Loenen aan de Vecht, het plan Cronenburgh.
- § De aanleg van een randweg om zo de kern Loenen aan de Vecht verkeersluw te maken.
- § Een herinrichting van het centrum van de kern Loenen aan de Vecht.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de nieuwe woningbouwlocatie Cronenburgh en in samenhang daarmee de nieuwe randweg. Voor het gehele huidige dorpsgebied van de kern Loenen aan de Vecht, inclusief het beschermd dorpsgezicht, zal los van onderhavig plan, een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld.

Voor het plan Cronenburgh is door het bureau West 8 uit Rotterdam een stedenbouwkundig plan opgesteld. Het plan gaat uit van een grote afwisseling van kavel- en woningtypen, waarbij wordt aangesloten bij de voor Loenen aan de Vecht typerende verkavelingstructuur. Het ambitieniveau voor de ontwikkeling van Loenen aan de Vecht ligt hoog. De gemeente wil hoogwaardige, op de toekomst gerichte woningen en voorzieningen realiseren. De uitgangspunten hierbij zijn:

- § De woningen en voorzieningen dienen – zo veel als mogelijk – te voorzien in de behoeften van de Loenense bevolking.
- § Het karakter van de nieuwbouw en van de ingrepen in het bestaand gebied dient te passen bij het karakter van de bestaande kern.
- § Maatvoering en inrichting van het openbaar gebied, van de woningen en de voorzieningen dienen te passen bij de behoeften van de consumenten en bij de ontwikkeling van deze behoeften.

Het woningbouwplan wordt in drie fasen gerealiseerd, waarbij ten westen van deze uitbreiding een randweg is geprojecteerd. De eerste twee fasen van de wijk zijn nagenoeg gereed. Dit geldt zowel voor de woningen als voor de wegen, het groen en de openbare verlichting.

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de juridische regeling van de woningbouwlocatie Cronenburgh en te realiseren nieuwe randweg.

1.2

LIGGING EN BEGRENZING VAN HET PLANGEBIED

Het plangebied is gelegen aan de zuidwestzijde van de kern Loenen aan de Vecht en wordt ontsloten op de Rijksstraatweg en de randweg. Het nieuwe woongebied wordt aan beide zijden begrensd door sloten, waarbij de Hollandsche Wetering de uiterste westelijke grens van het plangebied vormt. De nieuwe randweg is gesitueerd in het agrarisch gebied ten westen van het nieuwe woongebied. Het plangebied was agrarisch in gebruik.

1.3

PLANOPZET

Bij de vervaardiging van het bestemmingsplan "Cronenburgh" is gekozen voor de methodiek van een gedetailleerd plan, waarvoor de zgn. kavelpaspoorten ofwel de door bureau West 8 te Rotterdam opgestelde stedenbouwkundige opzet als onderlegger heeft gediend.

Het bestemmingsplan voorziet derhalve in een juridische regeling die in het gebruik door burgers en door de gemeente voldoende flexibiliteit biedt, maar binnen duidelijke juridische kaders, waardoor de aan het plan te verbinden rechtszekerheid niet in het geding komt.

De kaders worden bepaald door onder andere de in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) genoemde onderdelen waarin een bestemmingsplan dient te worden vervat:

- Verbeelding: Op de verbeelding zijn de bestemmingen in het plangebied weergegeven. Op deze verbeelding wordt aangegeven welke bestemming een bepaalde locatie heeft en welke planologische claims er naast de hoofdbestemming op deze locatie liggen. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de regels opgenomen juridische regeling.
- Regels: Tezamen met de verbeelding vormen de regels van het bestemmingsplan de juridische regeling. In de regels is het gebruik van de binnen het plangebied aangegeven gronden en opstellen juridisch geregeld. Per bestemming zijn de doeleinden aangegeven. In de bestemmingsomschrijving wordt beschreven op welke wijze deze doelen of doeleinden worden nagestreefd (artikel 3.1.3 Bro).
- Toelichting: In de toelichting worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van het in artikel 3.1.6 van het Bro genoemde onderzoek (bestaande toestand en gewenste ontwikkelingen) opgenomen. Daarnaast maakt een zienswijzenverslag deel uit van de toelichting.

1.4

LEESWIJZER

In de toelichting wordt een en ander op de volgende wijze beschreven.

De aanleiding tot het opstellen van het bestemmingsplan is reeds in paragraaf 1.1 aan de orde gekomen. Hoofdstuk 2 beschrijft de planologische beleidscontext die bestaat uit de visies van de te onderscheiden overheden ten aanzien van de ontwikkeling van het plangebied.

In hoofdstuk 3 wordt aangegeven welke uitgangspunten en randvoorwaarden met betrekking tot de toekomstige ontwikkelingen in het plangebied gelden, waarbij met name aandacht wordt besteed aan programmatische, inrichtingstechnische, milieu- en civieltechnische aspecten, duurzaam bouwen en archeologie. Hieruit volgt -in hoofdstuk 4- de beschrijving van de ontwikkelingen die in dit plan worden mogelijk gemaakt. In hoofdstuk 5 is aangegeven op welke wijze het plan is vertaald in een juridische regeling en waarom voor een dergelijke regeling is gekozen. Vervolgens is in hoofdstuk 6 de economische uitvoerbaarheid in beeld gebracht. De maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt beschreven in hoofdstuk 7. Hierbij wordt ingegaan op de resultaten van de zienswijzenprocedure als bedoeld in artikel 3.8 Wro en de reacties vanuit de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en de diensten van provincie en Rijk waaraan het ontwerp bestemmingsplan is toegezonden.

HOOFDSTUK 2

Beleidskader

2.1 RIJKSBELEID

2.1.1 NOTA RUIMTE

Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte in werking getreden. Hiermee is nu de weg vrij voor de uitvoering van het nieuwe nationaal ruimtelijk beleid. De Nota Ruimte bevat de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De Nota richt zich op inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. Meer dan voorheen focust het Rijk zich hierbij op de ruimtelijke hoofdstructuur (RHS) van Nederland.

De Nota Ruimte biedt decentrale overheden een kader voor de uitvoering van het ruimtelijk beleid. Daarbij verschuift het accent van 'ordening' naar 'ontwikkeling'. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevrage functies. Meer specifiek richt het kabinet zich daartoe op vier algemene doelen:

- § Versterking van de internationale concurrentiepositie.
- § Bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland.
- § Borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden.
- § Borging van de veiligheid.

De Nota Ruimte bevat regels voor de algemene basiskwaliteit van ruimtelijke plannen. Hieraan zijn alle betrokken partijen gebonden. Op het gebied van economie, infrastructuur en verstedelijking gaat het bijvoorbeeld om het bundelingsbeleid, het locatiebeleid, een goede balans tussen rode (stedelijke) en groene/blauwe functies (natuur en water), milieuwetgeving en veiligheid. Op het gebied van water, natuur en landschap geldt de basiskwaliteit op punten als de watertoets, functiecombinaties met water en het groen in en om de stad.

Voor verstedelijking, infrastructuur en vestiging van bedrijven geldt een zogenaamd bundelingsbeleid: nieuwe woongebieden en bedrijvigheid moeten zoveel mogelijk worden aangesloten op bestaande bebouwing en infrastructuur. En daarbij moet bovendien rekening worden gehouden met (bestaande) recreatieve voorzieningen, groen en water (watertoets).

Volgens de Nota Ruimte ligt Loenen aan de Vecht binnen het stedelijk netwerk 'Randstad Holland'. Tevens ligt Loenen binnen de begrenzing van het Groene Hart. Hoewel de Nota Ruimte als uitgangspunt heeft dat er geen grootschalige verstedelijking plaatsvindt in het Groene Hart, krijgen de betrokken gemeenten wel meer ruimte om te bouwen voor de natuurlijke bevolkingsaanwas (toename op grond van geboorte en sterfte, niet als gevolg van immigratie).

Ten aanzien van water wordt er in de Nota Ruimte aangegeven dat water in het algemeen moet worden beschouwd als een belangrijk structurerend principe voor bestemming, inrichting en gebruik van de ruimte. Om problemen met water te voorkomen moet de ruimte zo worden ingericht dat water beter kan worden vastgehouden of geborgen. Pas in laatste instantie wordt water aan- of afgevoerd.

2.1.2

NOTA WONEN

De Nota Wonen: Mensen, Wensen, Wonen (december 2000) is opgezet onder het motto "de burger centraal". Daarbij wordt veel aandacht besteed aan de individualisering van de samenleving. De nota gaat uit van:

- § Meer keuzevrijheid voor burgers.
- § Aandacht voor maatschappelijke waarden.
- § Betrokken overheid bij beheerste marktwerking.

Aan de hand van deze drie uitgangspunten zijn vijf kernthema's benoemd:

- § Zeggenschap over woning en woonomgeving vergroten.
- § Kansen scheppen voor mensen in kwetsbare posities.
- § Wonen en zorg op maat bevorderen.
- § Stedelijk woonklimaat verbeteren.
- § Groene woonwensen faciliteren.

De Nota Wonen geeft richting aan veranderingen in het woningbouwbeleid. Van de kwantitatieve woningbouwinspanningen vanuit de VINEX wordt nu de weg ingeslagen van de kwalitatieve woningbouw. Daarbij speelt de overheid een andere, meer betrokken rol. In de interactieve samenleving zal de overheid het in toenemende mate van wilsovereenstemming moeten hebben. Het gaat om het principe van prestatie en tegenprestatie die als basis dient voor transacties tussen de partijen. Dit wil niet zeggen dat er geen wetgeving meer noodzakelijk is.

Er wordt in deze nota een integrale ordeningswet gepresenteerd: de Woonwet. Deze zal in de komende jaren worden ingevoerd. Het doel van deze wet is het stelsel onder het woonbeleid integraal en wettelijk te verankeren. Daarmee worden als het ware het speelveld en de spelregels afgebakend, waarbinnen het spel gespeeld kan worden.

Meer keuzevrijheid en zeggenschap voor burgers over hun woning en hun woonomgeving wordt in de nota met name ook vertaald in een grotere zeggenschap bij planprocessen en door middel van particulier opdrachtgeverschap. Particulier opdrachtgeverschap is een vorm van zeggenschap waarbij de burger zelf als opdrachtgever optreedt voor de bouw. Het levert een zeer belangrijke impuls aan de doelstelling de keuzevrijheid en zeggenschap voor de burger te vergroten. Het aandeel particulier opdrachtgeverschap is in Nederland relatief laag (18%) ten opzichte van omliggende landen (30 tot 70%).

Binnen Nederland heeft de provincie Utrecht een relatief laag aandeel van 5%. Oorzaak hiervoor is de relatief overspannen woningmarkt. De belangstelling voor particulier opdrachtgeverschap is groot. Het Rijk wil de onevenwichtigheid doorbreken en naar een situatie streven waarin vanaf 2005 bij ongeveer eenderde (richtgetal) van de nieuw te bouwen woningen sprake is van particulier opdrachtgeverschap. Door de gemeente Loenen wordt het particulier opdrachtgeverschap in Cronenburgh concreet vorm gegeven: de gemeente wil hier circa 35% van de woningen realiseren door middel van particulier opdrachtgeverschap.

2.1.3

NATIONAAL MILIEUBELEIDSPLAN 4

Het Nationaal Milieubeleidsplan 4 (juni 2001) markeert de afsluiting van het afgelopen decennium en de in die periode verschenen milieubeleidsplannen. Met deze nota wordt een nieuwe beleidscyclus gestart, met een over meerdere decennia vol te houden pad van transitie naar duurzaamheid.

De verschillende transities zijn ondergebracht in drie clusters:

- § Transitie naar duurzame energiehuishouding.
- § Transitie naar een duurzaam gebruik van biodiversiteit en hulpbronnen.
- § Transitie naar duurzame landbouw.

Dit 4^e NMP beoogt het permanente proces van verbetering te versterken door integrale oplossingen te ontwikkelen voor hier en nu, voor elders en later.

De kwaliteit van de leefomgeving wordt bepaald door het aanbod van woningen, werkgelegenheid, winkels en andere voorzieningen in de omgeving of door de aanwezigheid van groen, natuur, ruimte en afwisseling van karakteristieke gebieden. Ook blijkt de waardering van het stedelijk gebied steeds meer gekoppeld te worden aan de waardering van het landelijk gebied en omgekeerd.

Het milieubeleid draagt echter ook bij aan de kwaliteit van de leefomgeving. Milieu en ruimtelijke ordening raken steeds meer verweven. Milieubeleid en ruimtelijk beleid moeten elkaar dan ook versterken.

Om de bijdrage van het milieubeleid aan de kwaliteit van de leefomgeving te versterken worden drie veranderingen aangebracht:

- § De samenhang tussen milieu- en ruimtelijk beleid.
- § De samenhang tussen het beleid van verschillende overheden wordt versterkt.
- § De verantwoordelijkheid van medeoverheden voor de plaatselijke leefomgeving wordt vergroot.

Het uitgangspunt is dat de verantwoordelijkheid voor het definiëren en realiseren van milieukwaliteit en de uitvoering van het beleid op het meest passende bestuursniveau komt te liggen.

2.1.4

NOTA BELVEDÈRE

In het kader van de nota Belvédère is een aantal cultuurhistorisch waardevolle gebieden en steden in Nederland geselecteerd. Deze gebieden en steden worden gekenmerkt door het feit dat er naar verhouding tot andere gebieden en steden veel cultuurhistorische waarden in onderlinge samenhang en/of waarden van bijzondere betekenis aanwezig zijn.

De in de nota Belvédère als cultuurhistorisch waardevol aangemerkte gebieden en steden zijn niet als zodanig betiteld vanuit de gedachte van een restrictief beleid. Het zijn op de eerste plaats gebieden en steden die benut kunnen worden ten behoeve van divers en kwalitatief (ruimtelijk) beleid.

Het bestemmingsplangebied Cronenburgh is gelegen in twee gebieden zoals onderscheiden in de nota Belvédère, te weten het Vecht- en Plassengebied en de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Dit geeft aan dat het gaat om een cultuurhistorisch zeer waardevol gebied. In het navolgende wordt een beschrijving gegeven van de karakteristiek van beide Belvédèregebieden.

Vecht- en Plassengebied

Het gebied wordt gekenmerkt door een complex van landschapstypen: de Vecht met oeverwallen, het veenweidegebied, de droogmakerijen en de stuwwalzoom van de Utrechtse Heuvelrug.

In de negende eeuw werd het uitgestrekte veengebied aan weerszijden van de oeverwallen van de Vecht langzaam ontgonnen, in eerste instantie ten behoeve van de landbouw. Later, vanaf de vijftiende eeuw ging men ook turf winnen waardoor grote meren ontstonden. De legakkers, petgaten, smalle ontginningsassen en waaierende verkavelingspatronen zijn hier karakteristiek. Ten slotte zijn vanaf de zestiende eeuw enkele meren weer drooggemalen. Deze zijn te herkennen aan de meer rationele indeling.

Het gebied Utrechtse Vecht- 's-Graveland is een landgoederen- en buitenplaatszone van Europese betekenis. Het gebied is met name van grote waarde door het voorkomen van een groot aantal cultuurhistorische en landschappelijk waardevolle oude buitenplaatsen (zeventiende en achttiende eeuw) langs de Vecht en Amstel, met tuinen, parkbossen en soms ook oevertuinen. Sommige landgoederen beschikken over servituten (recht van erfdiensbaarheid), die het vrije zicht aan de overzijde van het water beschermen.

Al in de Middeleeuwen werden langs de Vecht kastelen en ridderhofsteden gebouwd. Een bloeiperiode van het cultuurlandschap viel in de zeventiende en achttiende eeuw toen rijke Amsterdamse kooplieden van Weesp tot Utrecht buitenplaatsen aanlegden met prachtige tuinen. Langs de Vecht ligt een reeks dorpen die nog in originele staat verkeren, zoals Oud Zuilen, Loenen en Nigtevecht. In een deel van het gebied (ten oosten van de Vecht) ligt een substantieel deel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Langs de Utrechtse Vecht bevinden zich, op grote oeverwallen en stroomruggen, bewoningsresten uit de ijzertijd en later. De vestigingskeuze werd bepaald door de aanwezigheid van bevaarbaar water en de relatief hoge ligging van genoemde geologische fenomenen. De vondst van vroegmiddeleeuws materiaal duidt op een aanvang van de ontginning, geïnitieerd vanuit de stad Utrecht.

Nieuwe Hollandse Waterlinie

De Nieuwe Hollandse Waterlinie is een planmatig inrichtings- en ordeningssysteem van uitzonderlijke universele betekenis. Ze bestaat uit een samenhangend geheel van zes inundatiekommen, die konden worden gereguleerd door dijken, kanalen, sluisen, dammen, inlaten, et cetera. De inundatiegebieden lagen tussen verschillende vestingsteden, en werden op strategische plaatsen versterkt door forten en andere bouwwerken.

In het landschap markeren de forten de plaats van de verdedigingslinie. In de schootsvelden van de forten lagen de zogeheten verboden kringen waar alleen snel verplaatsbare houten gebouwen mochten worden opgetrokken. Veel van de hiervoor genoemde historische structuren en elementen is nog in een gave samenhang in het landschap aanwezig.

De Nieuwe Hollandse Waterlinie kent een grote variëteit aan typen forten, tussenstellingen en inundatiemiddelen. Er werd voortdurend gewerkt aan de verbetering van de linie als gevolg van de opeenvolgende militaire technieken en tactieken. Ook de inundatievelden werden in de loop van de tijd gewijzigd.

De linie is gebouwd in de periode van 1815 tot 1885 en 1939/1940 en was in gebruik tot in 1953. Ze is gebouwd als verbetering van de Oude Hollandse Waterlinie, om naast Holland ook Utrecht en Vreeswijk te verdedigen tegen de vijand. De linie loopt vanaf de Zuiderzee bij Naarden en Muiden tot aan de Nieuwe Merwede en de Biesbosch bij Werkendam, over zeventig kilometer en ligt in de provincies Noord-Holland, Zuid-Holland, Utrecht, Gelderland en Noord-Brabant. De linie vertoont een overlap met andere cultuurhistorisch waardevolle gebieden zoals het Vecht- en plassengebied, de Tielerwaard en de Bommelerwaard. De Nieuwe Hollandse Waterlinie is door Nederland geplaatst op de voorlopige lijst van Werelderfgoed.

De overige cultuurhistorische waarden in dit gebied hebben geen relatie met de Waterlinie maar met de grote verscheidenheid van landschapstypen waar de Waterlinie doorheen snijdt, met elk een eigen ontwikkelingsgeschiedenis.

2.1.5

LINIEPERSPECTIEF PANORAMA KRAYENHOFF

Als vervolg op de Nota Belvédère is het principe 'behoud door ontwikkeling' in het linieperspectief Panorama Krayenhoff uitgewerkt voor het nationale project Nieuwe Hollandse Waterlinie. Het Linieperspectief is in december 2003 door het kabinet vastgesteld en in de vijf betrokken Colleges van Gedeputeerde Staten met instemming behandeld waardoor het Linieperspectief geldt als leidraad voor de ontwikkeling van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

Het Linieperspectief zet in op twee strategieën voor de verwezenlijking, namelijk planologische doorwerking en actieve ontwikkeling. De planologische doorwerking bestaat uit bescherming van de waterlinie via de Monumentenwet en via de Wet op de Ruimtelijke Ordening in bestemmingsplannen. Voor de actieve ontwikkeling dienen uitvoeringsplannen per deelgebied (enveloppe) te worden ontwikkeld.

In het panorama Krayenhoff zijn drie ambities voor 2020 geformuleerd. "Behoud door ontwikkeling" is het motto van het rijksbeleid voor de cultuurhistorie in relatie met andere beleidsvelden tot ruimtelijke ontwikkeling. Behoud van historische gebouwen en structuren waaraan een eigentijdse betekenis wordt toegekend is een belangrijk deel van de toekomstgerichte ontwikkelingsstrategie.

De ambities van de Nieuwe Hollandse Waterlinie staan in dat teken. De waterlinie heeft haar defensieve betekenis verloren, maar heeft nog wel betekenis als het gaat om de functie van het landschap als collectief geheugen, met de ontwikkeling van het westen van het land tot samenhangende deltametropool en als het gaat om een nieuwe benadering van waterbeheer. Gestreefd wordt daarom naar de ontwikkeling van:

- Nationale geheugensteun.
- Megasingel door de deltametropool.
- Schakel in de waterbeheersing.

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

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

2.1.6

DUURZAAM BOUWEN

Duurzaam bouwen raakt in bredere kring steeds meer in de belangstelling en geleidelijk aan krijgen milieuaspecten een volwaardige plaats in het ontwerpen, bouwen en beheren van een woonwijk. Onder duurzaam bouwen wordt verstaan: 'Het op zodanige wijze bouwen en beheren van gebouwen dat de schade voor het milieu in alle stadia, van ontwerp tot sloop zoveel mogelijk beperkt blijft'.

Essentieel hierbij is de onderlinge verwevenheid van ruimtelijke schaalniveaus en bouwsectoren. Bouwen zal in alle fasen van het bouwproces moeten gebeuren met een verantwoordelijkheid voor het milieu. Tegen deze achtergrond is door het ministerie van VROM een aanpak geformuleerd die er op gericht is duurzaamheidsaspecten een vaste positie te geven in de besluitvorming over de inrichting van de gebouwde omgeving, het zogenaamde Plan van aanpak Duurzaam Bouwen (1995). Met dit plan is een schielsprong gemaakt van experimenten op het gebied van duurzaam en energiezuinig bouwen naar een meer stelselmatige toepassing van deze principes in de brede bouwstroom. Duurzaam en energiezuinig bouwen dient standaard te worden in zowel de woning- en utiliteitsbouw. Met recente publicaties zoals het Pakket Duurzaam Bouwen en Bouwstenen voor een duurzame stedenbouw worden verdere stappen gezet.

In de Derde Energienota worden plannen uiteengezet om de komende jaren het energiegebruik in Nederland fors terug te dringen en het gebruik van duurzame energie te vergroten. Ook de bouw zal daar een aandeel in moeten leveren door bijvoorbeeld een geleidelijke aanscherping van de energieprestatienorm.

Reeds in de stedenbouwkundige planfase kan rekening gehouden worden met principes van duurzaam bouwen. Bebouwing kan op de zon worden gericht en belemmeringen door gebouwen onderling kunnen worden beperkt om zoveel mogelijk gebruik te kunnen maken van zonne-energie voor ruimte- en tapwaterverwarming. Ook wind- en geluidshinder kunnen hierdoor aanzienlijk worden beperkt.

Energiebesparing kan daarnaast worden bereikt door goede isolatie en het installeren van hoog rendement verwarmingsketels en dergelijke. Water kan worden bespaard door het gebruik van besparende douchekoppen, stortbakken en door het gebruik van regenwater voor functies, waarvoor geen drinkwaterkwaliteit is vereist. Tijdens de bouw kan door zuinig om te gaan met materialen worden voorkomen dat er onnodig afval ontstaat. Door te kiezen voor duurzame, milieuvriendelijke materialen (bijvoorbeeld geen hardhout, geen PVC) kan in een latere fase bij onderhoud, renovatie of sloop de hoeveelheid (niet te hergebruiken) afval zo klein mogelijk worden gehouden. Op buurtniveau kan worden bijgedragen aan het milieu door de aanplant van groen (zuurstofproductie), een goede openbaar vervoer- en langzaamverkeerstructuur en de ontmoediging van het autoverkeer.

In onderhavig plan zijn met name de aspecten van duurzaam bouwen op stedenbouwkundig en bouwkundig niveau van belang. Bij nieuwbouw dient onder andere aandacht geschonken te worden aan materiaalgebruik, keuze van verwarmingsketel en isolatie. Naast algemene uitgangspunten zoals de bouwrichting, wordt binnen het plan onder andere gestreefd naar infiltratie van onverdacht regenwater. Het is zaak om de gevolgen zo gering mogelijk te houden.

De gemeente Loenen hecht eraan dat de woningen en hun omgeving voldoen aan hoge eisen van duurzaamheid. Dit geldt niet alleen voor de bouw, maar ook voor gebruik en onderhoud. Woningen en woonomgeving zullen niet alleen binnen de bestaande wet- en regelgeving moeten vallen, maar ook gebruik moeten maken van mogelijkheden, die op dit moment beschikbaar zijn op een economisch verantwoorde manier.

De woningen in Cronenburgh moeten aan het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen voldoen. Hierin zijn onder meer eisen voorgeschreven op het gebied van isolatie, reducering energiegebruik, aansluitingen en afvoer van hemelwater.

2.2 PROVINCIAAL BELEID

2.2.1 STREEKPLAN UTRECHT 2005-2015

Op 13 december 2004 hebben provinciale staten van Utrecht het Streekplan 2005-2015 vastgesteld. In het Streekplan is het provinciale ruimtelijke beleid neergelegd voor de periode 2005-2015, met een doorkijk naar de periode 2015-2030.

Inmiddels is het streekplan, gelet op de wetwijziging van juli 2008, beleidsneutraal omgezet in een structuurvisie. Daarnaast geldt een "overleglijst" en werkt de provincie aan een provinciale verordening.

De provincie spreekt zich in het Streekplan expliciet uit voor een goed evenwicht tussen (leef)kwaliteit en druk op de ruimte. Daarbij wordt ook nadrukkelijk gekozen voor beheerste groei.

Dit betekent dat niet de kwantitatieve vraag maar de ruimtelijke mogelijkheden bepalend zijn voor nieuwe ontwikkelingen. In het streekplan heeft de provincie een aantal hoofdbeleidslijnen voor het ruimtelijk beleid geformuleerd:

§ Zorgvuldig ruimtegebruik

Voor ruimtelijke ontwikkelingen, zowel in het stedelijk als in het landelijk gebied, is zorgvuldig ruimtegebruik een belangrijk uitgangspunt.

§ Water

Water vormt een ordenend principe. Bij nieuwe ruimtelijke afwegingen vormt water een vertrekpunt.

§ Infrastructuur

De beschikbaarheid van bestaande infrastructuur en de (toekomstige) capaciteit van deze infrastructuur zijn mede bepalend bij het kiezen van nieuwe verstedelijkingslocaties.

§ Verstedelijking

De provincie streeft naar een gedifferentieerd aanbod van wonen, werken en voorzieningen. Met uitzondering van stadsgewest Utrecht, het gewest Eemland en de opvangkernen Veenendaal en Woerden is er sprake van een terughoudend verstedelijkingsbeleid.

§ Landelijk gebied

Het ruimtelijk ontwikkelingsbeleid is gericht op het versterken van zowel de (cultuurhistorische) identiteit, de landschappelijke diversiteit als de vitaliteit van het landelijk gebied.

De kern Loenen wordt aan de oostkant begrensd door de Vecht en is cultuurhistorisch van belang. De uitbreidingen hebben zich tot nu toe in noordelijke en westelijke richting voltrokken. De zuidwestelijk gelegen locatie Cronenburgh is een voorzetting van de dorpsuitbreiding en was al mogelijk op grond van het vorige streekplan Utrecht (1994). Daarmee komt de kern tot een afronding, gelet op het restrictieve beleid in het Groene Hart. Op de streekplankaart, zie afbeelding op de volgende pagina, is daarom ten westen van de locatie Cronenburgh een rode contour aangegeven, die geldt als grens voor toekomstige stedelijke ontwikkelingsmogelijkheden. De provincie gaat uit van een woningbouwprogramma voor de hele gemeente van 300 woningen. Voor een deel kunnen deze worden gerealiseerd binnen het bestemmingsplan Cronenburgh.

In het streekplan is uitvoerig aandacht besteed aan de randweg om Loenen. Een randweg is vanuit regionale verkeersstructuur bezien niet dwingend noodzakelijk, maar gezien de argumenten vanuit ruimtelijke ontwikkeling en de effecten op de leefbaarheid en veiligheid wordt de aanleg van een randweg op voorhand niet onaanvaardbaar geacht. De randweg past binnen de mogelijkheden van het streekplan. Provinciale Staten hebben via een getekende intentieverklaring aangegeven mee te willen werken aan de aanleg van een randweg (zijnde de zgn. korte variant) om Loenen.

Afbeelding 2.1

Fragment plankaart Streekplan Utrecht 2005-2015



provincie Utrecht

Plankaart Streekplan Utrecht
Vastgesteld bij besluit van Provinciale Staten van Utrecht 13 december 2004

Verklaring
(zie ook hoofdstuk 13)
- - - - - plangrens, tevens provinciegrens

Landelijk gebied

- landelijk gebied 1
- landelijk gebied 2
- landelijk gebied 3
- landelijk gebied 4
- tweede partiële herziening streekplan Utrecht (1999) (zie par. 8.3)
- veenweidegebied
- waterbergingsgebied
- wateropgave nader in te vullen
- locaties windenergie
- grens projectgebied Hart van de Heuvelrug

Stedelijk gebied

- stedelijk gebied
 - rode contour
 - restcapaciteit woningbouw per 01-01-2005
 - inbreiding
 - uitbreiding
-

- bedrijventerreinen en kantoorlocaties
 - waarvan: restcapaciteit bedrijventerrein
 - uitbreiding bedrijventerrein
-

Infrastructuur

- autosnelweg
- onderliggend wegennet
- regionaal verbindend spoor (RSS) met station
- nieuwe regionale OV-verbinding (Almere, Hilversum, Utrecht) indicatief tracé
- vrij te houden tracé Ponlijn (zie paragraaf 11.2)
- nieuwe weginfrastructuur / in studie
- te bouwen of aan te passen aansluiting
- ruimte reservering ten behoeve van ontginnen/uitwisseling verkeersstromen
- vaarweg

Overige aanduiding

- water
- militair gebruik

2.2.2

MILIEUBELEIDSPLAN 2009-2011

Op 20 april 2009 is het milieubeleidsplan 2009-2011 vastgesteld. De opvolger van het Provinciaal milieubeleidsplan 2004-2008

In het nieuwe PMP zijn vier maatschappelijk relevante thema's leidend, die veel verder gaan dan milieu alleen: Gezondheid, Veiligheid, Leefomgevingskwaliteit en Biodiversiteit. Om deze maatschappelijke thema's te verbeteren worden op drie niveaus acties ondernomen. Het PMP is dan ook opgebouwd in drie delen: sectorale thema's, doelgroepen en een gebiedsgerichte uitwerking.

Sectorale thema's

Bij de opstelling van de sectorale thema's is gekozen voor een structuur die aansluit bij Europees en nationaal beleid. De sectorale thema's in het nieuwe PMP zijn: Voorraadbeheer, Lucht, Bodem, Water, Verstoring en Externe veiligheid. Per thema wordt beschreven wat de provincie concreet wil bereiken binnen de planperiode en met welke instrumenten.

Doelgroepen

In het tweede gedeelte van het beleidsonderdeel wordt de structuur bepaald door de doelgroepen, te weten: Landbouw, Bedrijven, Bouwen & wonen, Verkeer en Consumenten. Per doelgroep wordt aangegeven op welke manier zij een bijdrage kunnen leveren aan het realiseren van de doelstellingen.

Gebiedsgerichte uitwerking

De provincie Utrecht is niet één uniform gebied. Zij bestaat uit verschillende gebieden en elk gebied heeft z'n eigen kenmerken en kwaliteiten. De provincie werkt gebiedsgericht samen met partners om de gewenste kwaliteiten van die gebieden te realiseren. Voor de gebiedsindeling wordt de regio-indeling van de Utrechtse milieudiensten gevolgd. Dit is namelijk al een bestaand platform waar gemeenten samenwerken op het gebied van milieu. Als er geen milieudienst in een regio aanwezig is, wordt aangesloten bij andere, bestaande samenwerkingsverbanden op milieugebied.

2.3

REGIONAAL BELEID: STRATEGISCH GEBIEDSPERSPECTIEF (SGP)

Volgens het Strategisch Gebiedsperspectief Vecht- en Plassengebied is het Vecht- en Plassengebied al eeuwenlang de (handels)verbinding tussen Amsterdam en Utrecht. Hieraan ontleent het gebied belangrijke cultuurhistorische waarden. Opvallend is daarbij dat Amsterdam en Utrecht zich steeds verder hebben verstedelijkt, terwijl het Vecht- en Plassengebied een plek van rust en ruimte is gebleven in een door boeren gevormd landschap.

Het onderscheidend vermogen van het gebied ligt in deze historisch gegroeide identiteit. Deze bestaat uit een agrarische functie gecombineerd met een recreatie- en woonfunctie. Verstedelijking langs de transportassen en grootschalige verstedelijking buiten de vast te stellen contouren van de kernen zouden deze identiteit ernstig in gevaar kunnen brengen. Verstedelijking kan het dorpse karakter en het groene en open landschap doen verdwijnen en problemen geven met de afwikkeling van het verkeer.

Wanneer echter het beleid te sterk op vergroening wordt gericht, zal door demografische ontwikkelingen als het wegtrekken van jongeren het draagvlak voor voorzieningen afnemen.

Daarom kiest het SGP voor de volgende missie: Vecht en Plassengebied: Groene buitenplaats in de Deltametropool. Groen staat voor behoud en versterking van het cultuurlandschap, de rust en ruimte. Buitenplaats refereert aan de cultuurhistorische identiteit van het gebied: het Vecht- en Plassengebied moet vooral een plek blijven waar het goed wonen en recreëren is.

2.4 GEMEENTELIJK BELEID

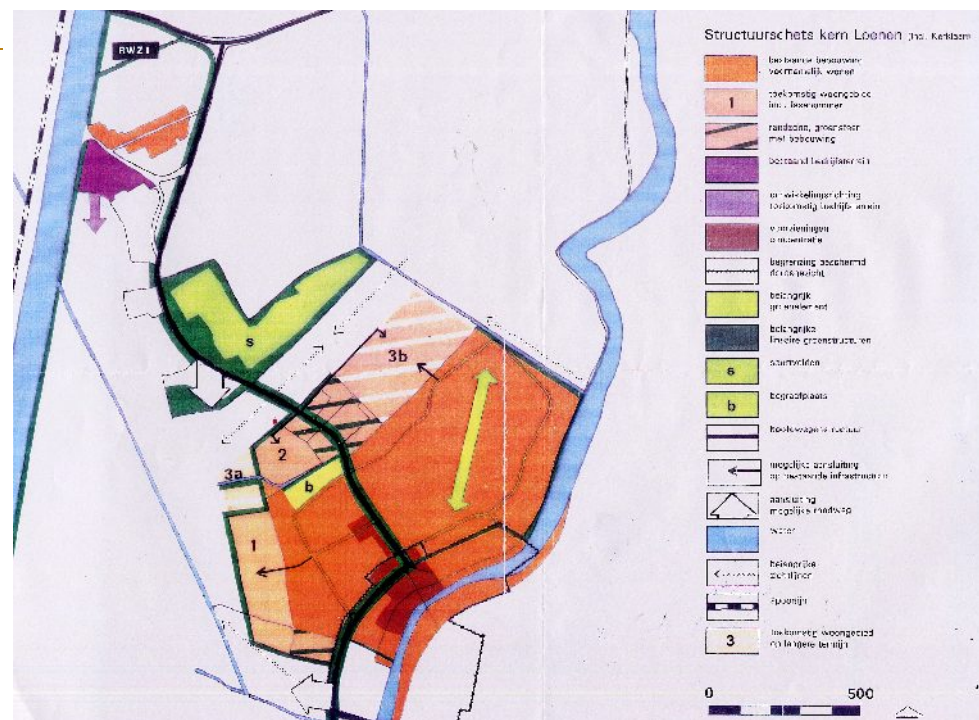
2.4.1 STRUCTUURSCHETS LOENEN (1993)

Op 20 april 1993 heeft de gemeenteraad van de gemeente Loenen de Structuurschets Loenen vastgesteld. In de Structuurschets wordt aangegeven welke locaties binnen de gemeente nog in aanmerking komen voor de ontwikkeling van woningen en bedrijven.

Op basis van de in de structuurschets opgenomen groeivarianten is gekozen voor een gemiddelde groei van 34 woningen per jaar gedurende de periode 1995-2005. Slechts een beperkt deel (+/- 10%) van deze groei kan worden opgevangen op inbreidingslocaties. Het grootste deel van de behoefte dient echter te worden opgevangen aansluitend op de kern Loenen. Dit geleet op de concentratiegedachte, het behoud van landschappelijke en cultuurhistorische waarden en de wens om te komen tot een aantrekkelijke "afronding" van de kern Loenen alsmede een goede landschappelijke inpassing hiervan.

Afbeelding 2.2

Kaart Structuurschets Loenen



Op basis van een aantal potentiële locaties is gekozen voor uitbreiding in noordwestelijke en westelijke richting. Deze keuze is gebaseerd op landschappelijke en stedenbouwkundige afwegingen. Door uitbreiding in deze richting ontstaat een evenwichtige stedenbouwkundige structuur, blijven zichtlijnen gehandhaafd, is een goede bereikbaarheid van voorzieningen het beste gewaarborgd en wordt het landschap zo min mogelijk aangetast.

Wel dienen de (monumentale) boerderijen aan de Rijksstraatweg te worden ingepast. Verder wordt aanbevolen om een onderzoek in te stellen naar de beste landschappelijke inpassing van de geplande uitbreiding.

Over de randweg wordt opgemerkt dat de voordelen hiervan zeker opwegen tegen de (mogelijke) nadelen. Als voordelen worden genoemd de verbeterde verkeersveiligheid, een beperking van de milieuhinder en de mogelijkheid tot herprofilering van de Rijksstraatweg. Mogelijke nadelen zijn de barrièrewerking ten opzichte van het aangrenzende landschap en de vrees voor een verdere verstedelijking van het landschap.

2.4.2

WOONVISIE GEMEENTE LOENEN 2009-2013

Het woonbeleid van de gemeente Loenen ligt vast in de "Woonvisie gemeente Loenen 2009-2013" (d.d. 25 november 2008).

Beleid

Het beleid van de gemeente Loenen is erop gericht de werking van de lokale woningmarkt te verbeteren. De aandacht gaat uit naar de huishoudens die zelf niet (voldoende) in eigen, goede en passende huisvesting kunnen voorzien. Dat zijn voornamelijk de ouderen en de starters op de woningmarkt.

Naast de woonvisie zullen in een aanvullend uitvoeringsprogramma woningbouw de bouwlocaties worden aangewezen waarmee het voorgenomen bouwprogramma wordt gerealiseerd (inclusief woningaantallen en soorten woningen). In het uitvoeringsprogramma zijn de potentiële bouwlocaties in kaart gebracht en verder uitgewerkt.

Uitgangspunten

Om de Woonvisie en het uitgangspunt in de Woonvisie van het Uitvoeringsplan WWZ te realiseren, zijn een aantal uitgangspunten geformuleerd. Deze uitgangspunten zijn:

1. Het afstemmen van alle nieuwbouw op de huisvestingsbehoefte van de huidige en toekomstige inwoners, met de nadruk op senioren, starters (jongeren) en mensen met een beperking in de kernen van Loenen. De gemeente is hierbij gebonden aan de regionale toewijzingseisen, maar maakt maximaal gebruik van "Lokaal Maatwerk".
2. Bij bouwplannen en veranderplannen wordt bijzondere aandacht besteed aan zelfredzaamheid van bewoners.
3. Bieden van een gevarieerde en duurzame woonomgeving.
4. In stand houden en zo mogelijk verbeteren van het bestaande voorzieningenniveau in de dorpskernen.
5. Binnen de nieuwbouwplannen worden zoveel mogelijk oplossingen voor het woningtekort binnen de planperiode gerealiseerd.

Aandachtspunten

Er is een aantal onderwerpen dat niet als uitgangspunt opgenomen is. Het gaat om:

- Scheefwonen. De indruk is dat weinig mensen scheefwonen. Wel wonen veel senioren in eengezinswoningen. Het nieuwbouwaanbod zal op doorstroming afgestemd moeten zijn. Provinciale regelgeving zorgt ervoor dat de gemeente beperkt kan sturen. Scheefwonen moet dus in zekere zin geaccepteerd worden.
- Aanpasbare woningen. In de huursector zijn voldoende aanpasbare woningen. Dat mensen die een aanpassing nodig hebben ook wonen in aanpasbare woningen is niet te plannen. Hierop kan de gemeente ook niet sturen, ook dit is een vorm van scheefwonen. De gemeente zorgt er wel voor dat de aangepaste woningen door afspraken met de corporaties terecht komen bij de bewoners die deze woningen echt nodig hebben. Uitgangspunt 2 zorgt er in ieder geval voor dat alle toekomstige woningen zoveel mogelijk zijn afgestemd op zelfredzaamheid van de bewoners.

Het woonbeleid

Het woonbeleid beschrijft de concrete invulling van de beleidsuitgangspunten in de komende jaren.

Het afstemmen van alle nieuwbouw op de huisvestingsbehoefte van de huidige en toekomstige bewoners

Concrete doelen:

- De gemeente houdt zich aan de beleidsregel sociale woningbouw. Dat betekent dat er over alle bouwplannen minimaal 30% sociale woningbouw gerealiseerd dient te worden. Dit is vastgelegd in het Uitvoeringsprogramma Woningbouw.
- Er wordt gebruik gemaakt van de beleidsruimte om 30% van de woningvoorraad te mogen aanmerken als Lokaal Maatwerk (zie regionale huisvestingsverordening).
- In het Uitvoeringsprogramma Woningbouw realiseert de gemeente voor senioren, starters en mensen met een beperking woningen.

Bij bouwplannen en veranderplannen heeft de gemeente bijzondere aandacht voor zelfredzaamheid van bewoners

Concrete doelen:

- De gemeente ziet toe op levensloopbestendig bouwen en aanpasbaar renoveren. Elke kans om gelijkvloerse woningen te bouwen, die voldoen aan de eisen van Woonkeur (levensloopbestendig, nultredenwoningen) die ervoor zorgt dat de woningen voor alle bewoners in de toekomst bewoonbaar blijven, wordt benut. Bij nieuwbouwprojecten wordt hierop getoetst.
- De gemeente realiseert een woonservicezone (zie hiervoor Uitvoeringsplan WWZ).
- De gemeente onderzoekt en zet eventueel een zorgsteunpunt in Vreeland op.

Bieden van een gevarieerde en duurzame woonomgeving

Concrete doelen:

- Bij renovatie van onderdelen van woningen als glas, dak en gevel moet de energieprestatie van huurwoningen aantoonbaar worden verbeterd.
- In 2009 wordt beleid voor duurzaam bouwen geformuleerd.
- Via prestatieafspraken en eisen per plan legt de gemeente de duurzaamheidseisen en energieprestatie- en milieueisen vast.

Afgeleid doel:

Het terugdringen van de energielasten zodat het wonen betaalbaar blijft voor de doelgroepen.

In stand houden of verbeteren van het voorzieningenniveau in de dorpskernen

Concrete doelen:

- In het Centrumplan Loenen realiseert de gemeente voldoende voorzieningen om mensen zelfstandig te kunnen laten wonen en voor eerste levensbehoeften niet de kern hoeven te verlaten.
- In de plannen in Vreeland en Nigtevecht zoekt de gemeente partijen die willen investeren in voorzieningen voor ontmoeting en eerste levensbehoeften.
- De gemeente streeft ernaar zoveel mogelijk voorzieningen te realiseren.

Binnen de nieuwbouwplannen zoveel mogelijk oplossingen realiseren voor het woningtekort binnen de planperiode

Concrete doelen:

- Loenen zet zich ervoor in om het woningtekort binnen de toekomstige plannen helemaal op te lossen.
- Via prestatieafspraken met ontwikkelaars en de corporaties zorgt de gemeente Loenen ervoor dat er per prijsklasse uiteindelijk de juiste hoeveelheid woningen beschikbaar is.

Uitvoeringsprogramma

Het Uitvoeringsprogramma Woningbouw is samen met de Woonvisie vastgesteld door het college van de gemeente Loenen. Het Uitvoeringsprogramma Woningbouw geeft weer welke locaties ruimte hebben voor woningbouw en in hoeverre de woningbouwlocaties zijn bestemd voor de uitgangspunten en doelgroepen uit de Woonvisie.

De getallen in het uitvoeringsprogramma zijn zo nauwkeurig mogelijk, maar blijven een indicatie. De definitieve getallen zijn afhankelijk van het bouwprogramma. Cronenburgh is in het uitvoeringsprogramma voor Loenen opgenomen als een locatie geschikt voor woningbouw. Opgemerkt dient te worden dat in de beleidsregel sociale woningbouw (2006) staat dat bij elk bouwplan van minimaal 3 woningen 30% van deze woningen in de sociale sector gebouwd moeten worden.

Met dit totale Uitvoeringsprogramma wordt nagenoeg voldaan aan die eis. Van de woningen is 21% sociale huur en 6% sociale koop, waarmee nagenoeg 30% van de woningen als sociaal aangemerkt kan worden. Om dit percentage zeker te stellen dient dit beleidsuitgangspunt goed geborgd te worden bij projecten. Voor de sociale woningbouw worden als eerste de lokaal actieve woningcorporaties benaderd.

Als deze het nodig hebben ook in de vrije sector woningbouw te realiseren, wordt er gezamenlijk naar de meest passende oplossing gezocht. Via prestatieafspraken worden er per project afspraken gemaakt, waarmee de uitgangspunten van de Woonvisie zeker worden gesteld.

2.4.3 DUURZAAM BOUWEN

Duurzaam bouwen is gericht op het beperken van de negatieve milieuaspecten in alle fasen van het bouwproces en het vergroten van de ecologische kwaliteiten van het leefgebied. Concreet betekent dit het terugdringen van verspilling van grondstoffen, het verlengen van de levensduur, een flexibeler gebruik van woningen en het bevorderen van hergebruik van bouwmaterialen. Bij duurzaam bouwen wordt o.a. aandacht besteed aan waterhuishoudingsaspecten (bijv. afkoppeling hemelwaterafvoer), stedenbouwkundige structuur (bijv. oriëntatie van woningen op de zon) en bouwkundige maatregelen (isolatie, zonnecollectoren, materiaalgebruik).

De Loenense woningbouwcorporaties en de gemeente Loenen hebben verklaard duurzaam bouwen als uitgangspunt te nemen bij nieuwbouwprojecten. Hierbij zullen de Nationale Pakketten Duurzaam Bouwen worden gehanteerd, o.a. om de doelstelling van het Klimaatbeleid te halen met betrekking tot een verlaging van 4% à 8% van de EPC-waarde. In de woonvisie heeft de gemeente Loenen als een van haar concrete doelen opgenomen dat zij in 2009 beleid voor duurzaam bouwen zal gaan formuleren.

2.4.4 GRONDBELEID EN ANTISPECULATIEBEDING

Bij grotere aantallen nieuwbouwwoningen heeft de gemeente door het hanteren van een lagere grondprijs sociale woningbouw mede mogelijk gemaakt. Voor nieuwbouw hanteert de gemeente meerdere invalshoeken voor sociale nieuwbouw: verkoop van de grond tegen een lagere prijs of het bouwen door de woningbouwcorporatie van zowel duurdere als goedkope woningen, waardoor compensatie wordt gevonden voor de tekorten bij sociale woningen. Ook de specifieke eigendomsvorm van maatschappelijk gebonden eigendom is een vorm die in de laatste uitbreiding in principe meegenomen dient te worden om de eigendomsverwerving van woningen ook voor de lagere inkomensgroepen bereikbaar te maken en beschikbaar te houden.

Het is in de gemeente Loenen gebruikelijk dat bij daarvoor in aanmerking komende nieuwbouw een anti-speculatiebeding wordt opgenomen in het koopcontract om opzettelijk winstbejag te voorkomen. Dit met name bij woningen waarbij de prijzen door subsidies en lagere grondprijzen laag worden gehouden. De duur van het anti-speculatiebeding bedroeg in het verleden, afhankelijk van het bouwproject en het woningtype, 5 of 10 jaar.

2.5 OVERIG BELEID: POLITIEKEURMERK VEILIG WONEN

De gemeente Loenen streeft ernaar dat alle woningen in het plangebied zullen voldoen aan de eisen die het Politiekeurmerk Veilig Wonen stelt. Bij het Politiekeurmerk Veilig Wonen geldt voor nieuwbouw een pakket aan maatregelen die één geheel vormen.

Het keurmerk stelt veiligheidseisen op planologisch en stedenbouwkundig niveau, aan de openbare ruimte, kavels, complexen en aan de woningen zelf. Het gaat hierbij om eisen op stedenbouwkundig niveau, zoals om situering van kavels, om eisen voor verlichting en aan de groenvoorziening en parkeerplaatsen, maar ook om eisen op bouwkundig niveau, zoals goedgekeurd hang- en sluitwerk op de deuren en ramen. Het hele pakket aan maatregelen zorgt uiteindelijk voor een veilige wijk en goed beveiligde individuele woningen.

HOOFDSTUK

3

Uitgangspunten en
randvoorwaarden

3.1

PROGRAMMATISCHE ASPECTEN

De nieuwbouw in Cronenburgh is de laatste grootschalige nieuwbouw in de gemeente Loenen. Vanwege het beleid voor het Groene Hart is verdere nieuwbouw binnen de contouren van het Groene Hart niet te verwachten. Loenen is dan ook aangewezen op het benutten van restcapaciteiten. Binnen de kern zijn nog beperkte inbreidingsmogelijkheden aanwezig. Hiernaast is een afrondende uitbreiding van nog niet benutte restcapaciteiten mogelijk aan de zuidwestzijde van de kern Loenen aan de Vecht: de locatie Cronenburgh.

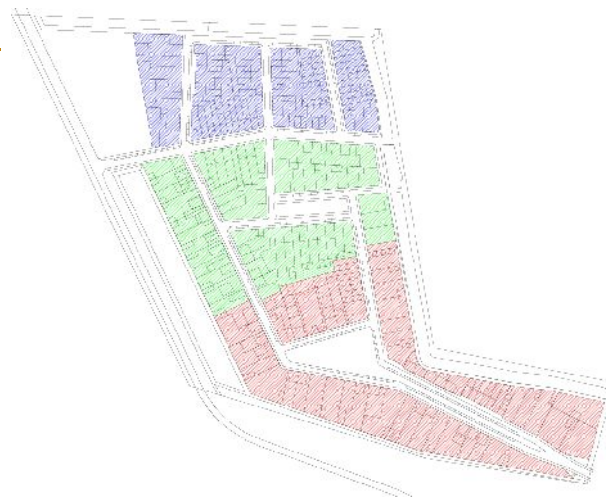
Afbeelding 3.1

Indicatief programma en
verkavelingsopzet:

Rood: fase I

Groen: fase II

Paars: fase III



Het stedenbouwkundig plan voor Cronenburgh omvat 222 woningen en wordt in 3 fasen uitgevoerd, zoals weergegeven in bovenstaande afbeelding 3.1. De fasering is gekoppeld aan de realisatie van de openbare ruimte.

- § De eerste fase bestaat uit de bebouwing rondom de Cronenburgherlaan richting de Vecht.
- § De tweede fase bestaat uit de bebouwing rondom het plantsoen met de speelplek en de overige bebouwing aan de kant van de Hollandsche Wetering inclusief de aanleg van de ontsluitingsweg richting de Keizer Ottolaan en de ontsluiting op de Randweg zodra deze gereed is.
- § De derde fase bestaat uit het meest noordelijke gedeelte en zal pas worden gerealiseerd na fase I en II.

3.2

STEDEBOUWKUNDIGE ASPECTEN

Loenen aan de Vecht is een bijzonder dorp. De kleinschaligheid, karakteristieke bebouwing, de tuinen aan het water en vooral de rust die het dorp uitstraalt, doet naar meer verlangen. Echter, ook Loenen aan de Vecht is niet geheel aan de keur van monotone naoorlogse dorpsuitbreidingen ontkomen. Wat toen noodzakelijk was, snel en goedkoop bouwen, is door nieuwe woonwensen achterhaald. Nu is er de behoefte om de vooroorlogse karakteristiek van het dorp ook in nieuwbouwplannen tot uitdrukking te laten komen.

Cronenburgh is voorlopig de laatste relatief grote bouwlocatie voor de gemeente Loenen. De nieuwbouw dient dan ook van een hoogwaardig gehalte te zijn; dit geldt niet alleen voor de gebouwen, maar ook voor de samenstelling van de nieuwbouw; het moet passen bij het bestaande dorp Loenen aan de Vecht. De eenheid in stijl en karakter van het dorp dient ook bij de nieuwbouw tot zijn recht te komen. Dit vraagt om specifieke eisen ten aanzien van de te gebruiken materialen in de woningen, alsmede voor de inrichting van de openbare ruimte.

Deze uitgangspunten dienen als volgt te worden vertaald:

- § Een pandsgewijs straatbeeld en geen eenvormige woonblokken.
- § Een straatbeeld waar de auto niet bepalend is, de auto moet zo veel mogelijk te gast zijn.
- § Bij parkeersituaties geven alleen auto's van bezoekers invulling aan het beeld.
- § Karakteristieke erfafscheidingen in de vorm van natuurlijke haagbeplantingen.
- § Gebouwen, die een uiterlijk van metselwerk hebben (geen beton en kunststof) en die een kap hebben.

Door structurerend te werken met de genoemde bouwstenen zal Loenen aan de Vecht zijn eigen identiteit versterken:

- § Met behulp van een goed bomenplan ontstaat er meer samenhang tussen de verschillende wijken.
- § Door de aanplant van hagen worden de bestaande hofjes versterkt.
- § Zichtlijnen bieden uitzicht op de kerktoren en op een landgoed met een theekoepel (het archeologische monument dient als overtuin voor de wijk).

In het stedenbouwkundig plan voor Cronenburgh wordt uitgegaan van een grote afwisseling van kavel- en woningtypen. De bouwvergunningen zijn met vrijstelling ex artikel 19 WRO (oud) tot stand gekomen en zijn in het onderhavige plan opgenomen.

De nieuwe dorpsuitbreiding dient iets te zeggen over het specifieke karakter van Loenen aan de Vecht. Daarmee wordt Cronenburgh niet een zoveelste bebouwingsplan.

Als karakteristieke kwaliteiten van het bestaande dorp Loenen aan de Vecht die van invloed zijn op de nieuwbouwplannen worden genoemd:

- § De Vecht; nieuwe stedenbouwkundige opgaven worden afgestemd op de Vecht.
- § De pandjes; woningen worden als een zelfstandige eenheid ontwikkeld zodat er grote onderlinge diversiteit ontstaat.
- § De tuinen; ieder pand heeft een tuin om een ruimte van rust te kunnen realiseren die de vooroorlogse delen van het dorp zo aantrekkelijk maken.
- § De hagen, hekwerken, bomen.

- § De sloten; het water krijgt natuurlijke oevers en er is voldoende ruimte om te vissen en om langs het water te wandelen.
- § Het weefsel; een samenhangend weefsel van paadjes, tuinen, straatjes en pleintjes is karakteristiek voor een dorp.

3.3

VERKEERSASPECTEN

Door ARCADIS is d.d. 6 maart 2009 een aanvullende memo opgeleverd inzake de verkeersaspecten betrekking hebbende op het onderhavige bestemmingsplan "Cronenburgh". De memo gaat in op de te realiseren randweg ten zuidwesten van de kern Loenen aan de Vecht, de ontsluiting van de wijk Cronenburgh en de verkeersveiligheid rondom de wijk.

Randweg

Functie

De Randweg dient twee doelen. Allereerst voorziet de Randweg in de ontsluiting van de nieuwe woonwijk Cronenburgh. Daarnaast heeft de Randweg tot doel het doorgaand verkeer om de kern Loenen te leiden en daarmee de Rijksstraatweg te ontlasten. De Randweg wordt op basis van deze dubbele functie gecategoriseerd als een erftoegangsweg buiten de bebouwde kom met een maximum snelheid van 60km/h.

De realisatie van de Randweg en de daardoor verwachte afname van de verkeersintensiteiten op de Rijksstraatweg bieden de mogelijkheid de Rijksstraatweg in de kern Loenen aan de Vecht her in te richten met een meer dorps karakter.

Wegontwerp

Het tracé van de Randweg ligt ten zuidwesten en zo kort en krap mogelijk om de kern Loenen aan de Vecht (korte tracé), aansluitend in het noorden op de Rijksstraatweg (N402) tussen de kern en het sportcomplex de Heul en in het zuiden op de Rijksstraatweg (N402) ter hoogte van de Bloklaan (N403). Het dwarsprofiel van de Randweg wordt ingericht naar de beoogde functie van erftoegangsweg buiten de bebouwde kom en wordt uitgevoerd als één rijbaan (breedte: 6,30m) met twee rijstroken (1x2 profiel).

Aansluitingen

De Randweg heeft twee aansluitingen met de Rijksstraatweg, aan de noordwest kant van de kern Loenen aan de Vecht en aan de zuidkant van de kern. De aansluiting met de Rijksstraatweg aan de noordwest kant wordt uitgevoerd als een viertaks rotonde. Hiervan heeft de rotonde een aftakking naar het toekomstige terrein van de Golfbaan.

De aansluiting met de Rijksstraatweg aan de zuidkant wordt uitgevoerd als een T-kruising voorzien van een kruispuntplateau met een ontwerpsnelheid van 50 of 60 km/h. De inrichting van dit kruispunt wordt uitgevoerd in combinatie met de inrichting van het kruispunt tussen de Rijksstraatweg (N402) met de Bloklaan (N403), door de geringe afstand tussen de twee.

De aansluiting Rijksstraatweg (N402) met de Bloklaan (N403) wordt uitgevoerd als een T-kruising met een verkeersregelinstantie, voorzien van een kruispuntplateau met een ontwerpsnelheid van 50 of 60 km/h.

De aansluiting met de woonlocatie Cronenburgh wordt uitgevoerd als een kruising zonder verkeersregelinstantie, voorzien van een kruispuntplateau.

Ontsluiting Cronenburgh

De woonlocatie Cronenburgh wordt ingericht als verblijfgebied (30km/h zone) conform de richtlijnen van het Duurzaam Veilig beleid. Fietsers maken gebruik van de rijbaan. Cronenburgh wordt voor gemotoriseerd verkeer en het fietsverkeer ontsloten via de Lutgerslaan op de Rijksstraatweg. De ontsluiting via de Keizer Ottolaan is bestemd voor (brom)fietsers, voetgangers en hulpverleningsdiensten.

Het openbaar vervoer in Loenen aan de Vecht betreft een buslijn tussen Amsterdam en Utrecht, met twee haltes aan de Rijksstraatweg, halte Dorp en halte Bloklaan. De buslijn rijdt twee maal per uur per richting.

Verkeersveiligheid

De verkeersveiligheid rond de woonlocatie Cronenburgh wordt op een aantal manieren gewaarborgd. De straten binnen de bebouwde kom worden ingericht als erftoegangswegen (30km/h) conform de richtlijnen van het Duurzaam Veilig beleid met brede voetpaden.

Buiten de bebouwde kom wordt de Randweg als erftoegangsweg (60km/h) ingericht. De aansluiting tussen de Randweg en de Rijksstraatweg aan de noordwest kant van de kern wordt uitgevoerd als een rotonde. De aansluitingen tussen de Randweg en de Bastertlaan (Cronenburgh) en tussen de Randweg en de Rijksstraatweg (aan de zuidkant van de kern) worden voorzien van kruispuntplateaus. De aansluiting Rijksstraatweg (N402) met de Bloklaan (N403) wordt voorzien van een verkeersregelinstantie en een kruispuntplateau. Deze voorzieningen hebben allen een snelheidsremmend effect op het gemotoriseerd verkeer, wat de overzichtelijkheid en oversteekbaarheid van de kruispunten bevordert voor fietsers en voetgangers.

De aanvullende memo is als separate bijlage bijgevoegd.

Parkeren

In Cronenburgh parkeert iedere bewoner minimaal 1 auto op eigen terrein. Dit wordt op een aantal verschillende manieren vorm gegeven, afhankelijk van het type huis en de grootte van de kavels. Bij drive-in woningen is de garage in het volume van het huis opgenomen, zoals bijvoorbeeld bij een koetshuis met beneden de garage en boven een woning. Eventuele vrijstaande garages worden in principe achter op de kavel gesitueerd. Zo blijft er vanaf de straat zicht op de tuinen, hetgeen zo karakteristiek is aan 'dorpse' bebouwing. Bij de kleinere kavels zijn de garages gebundeld tot clusters met een eigen parkeerstraat. Bij het appartementencomplex zijn de parkeerplaatsen gesitueerd in een ondergrondse parkeergarage. Voor iedere woning is er 1 parkeerplaats ten behoeve van bezoekers langs de straat gereserveerd. In totaal komen er daarmee zo'n 222 parkeerplaatsen in het openbare gebied. De parkeernorm bedraagt daarmee 1:1,8 parkeerplaats.

Voor de verkeersberekeningen die ook ten grondslag liggen aan het luchtkwaliteitonderzoek wordt verwezen naar de notitie van Witteveen + Bos van 28 april 2009 met kenmerk LN6-5/tutr/003. Deze notitie is als separate bijlage bijgevoegd.

3.4 LANDSCHAPPELIJKE ASPECTEN

De nederzetting Loenen is ontstaan aan de rivier de Vecht. De historische dorpskern heeft cultuurhistorische waarde. De dorpsstructuur heeft een nauwe verwevenheid met de rivier. Het is wenselijk deze bijzondere waarden zo goed mogelijk te beschermen.

Loenen is gelegen in een stroomruglandschap. Dit landschap kan als volgt getypeerd worden:

- § Kleinschalig en gedifferentieerd landschap.
- § Min of meer visueel verdicht door relatief veel verspreide bebouwing en beplanting.
- § Blokverkaveling.
- § Grote verscheidenheid in grondgebruik.
- § Relatief veel buitenplaatsen en cultuurhistorische elementen.

Het beleid is in het algemeen gericht op aanpassing en incidenteel op verandering van de landschapsstructuur. Dit landschapstype bevat in cultuurhistorisch opzicht belangwekkende nederzettingen, zones met landgoederen en buitenplaatsen, verdedigingslinies en belangrijke archeologische vindplaatsen. Langs de Vecht bevinden zich nog belangrijke delen van de Nieuwe Hollandse Waterlinie, die als totaliteit en in de afzonderlijke delen bijzonder waardevol is.

De ecologische kwaliteiten in een dergelijk landschapstype zijn vooral gebonden aan landgoederen en oude buitenplaatsen met ondermeer vochtige loofbosvegetaties en soortenrijke stinseflora (stinsen betreffen oude (voormalige) stenen huizen of boerderijen op terpen). Daarnaast is de rivier in ecologisch opzicht van betekenis. Deze betekenis is verbonden aan de vegetatietypen en fauna, hetgeen grote zorg vraagt voor de kwaliteit van het water en de rivierbodem en een milieuvriendelijk inrichting van de oevers.

3.5 ARCHEOLOGISCHE WAARDEN

3.5.1 WETTELIJK KADER

In 1992 is in Valletta, de hoofdstad van Malta, het Europees Verdrag over de bescherming van het archeologisch erfgoed afgesloten. Het verdrag van Malta regelt onder meer dat het archeologisch belang wordt meegewogen in de besluitvorming rond de ruimtelijke ordening. Het verdrag wordt momenteel in de Nederlandse wetgeving uitgewerkt.

3.5.2

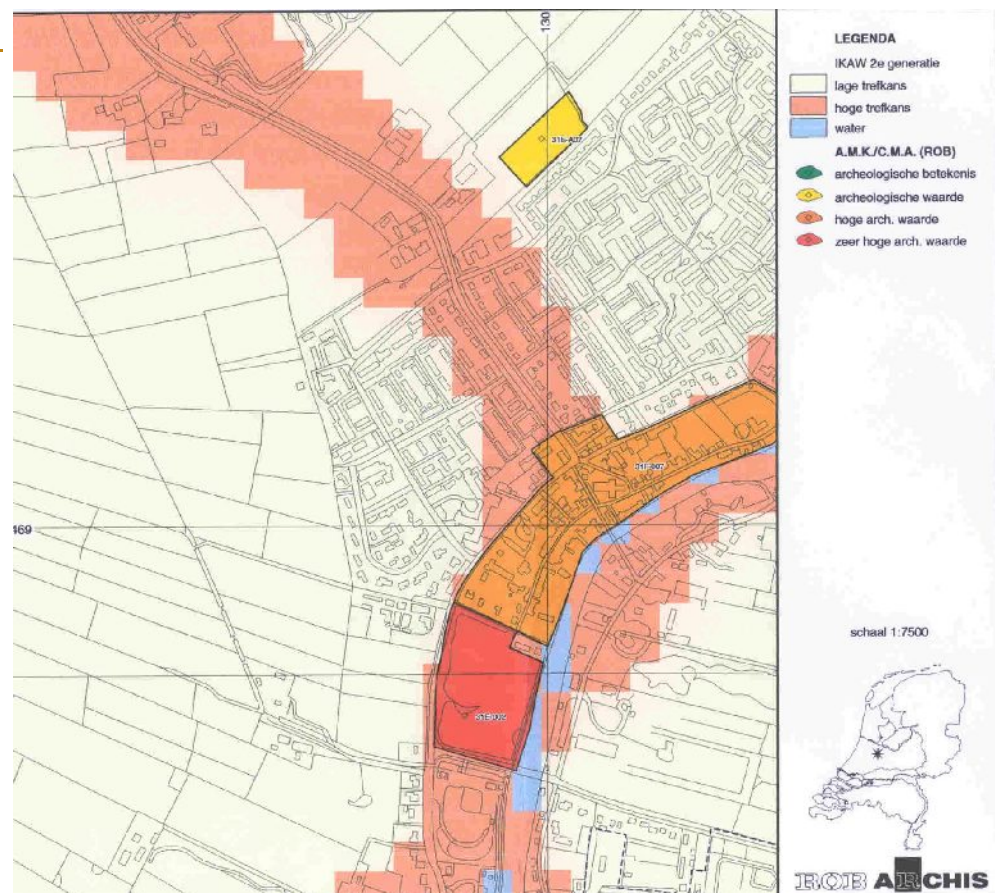
STANDAARD ARCHEOLOGISCHE INVENTARISATIE

In het kader van de ontwikkeling van Cronenburgh is een archeologisch bureauonderzoek¹ verricht. Dit onderzoek heeft tot doel om inzicht te krijgen in de mogelijke archeologische waarden binnen het plangebied. Hiernaast is een risico-inschatting gemaakt van de mogelijke effecten van grondwerkzaamheden op archeologische waarden. In deze paragraaf worden de belangrijkste conclusies en aanbevelingen beschreven.

Volgens de Archeologische Monumentenkaart (AMK) van de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB) zijn er geen bekende archeologische waarden in het plangebied aanwezig. Ook de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) van de ROB schat de potentiële archeologische waarde laag in. Dit betekent evenwel niet dat archeologische vondsten op voorhand kunnen worden uitgesloten.

Afbeelding 3.3

Archeologische Monumenten
Kaart en Indicatieve Kaart van
Archeologische Waarden (ROB)



Juist buiten het plangebied, ten oosten van de bestaande rijksstraatweg, is sprake van een zeer hoge archeologische verwachtingswaarde. Uit informatie van de provincie Utrecht is gebleken dat oude topografische kaarten altijd bebouwing hebben laten zien op deze locatie. Daarnaast grenst deze plek aan het kasteelterrein van het voormalig kasteel Cronenburgh. Dit kasteel stamt uit de twaalfde eeuw en is een beschermd archeologisch monument.

¹ ARCADIS, Standaard Archeologische Inventarisatie Cronenburgh, 17 juni 2003

De provincie heeft aangegeven dat nader archeologisch onderzoek zeer gewenst is in verband met de bebouwingshistorie van dit terrein en de directe omgeving, net buiten het plangebied. Een dergelijk onderzoek dient plaats te vinden op basis van een op te stellen programma van eisen. De provincie Utrecht zal bij dit onderzoek betrokken worden. Gedurende de uitvoering van de werkzaamheden dient hoe dan ook rekening te worden gehouden met eventuele aanwezigheid van archeologische resten, en dan met name tijdens de graafwerkzaamheden. Het is denkbaar dat alle graafwerkzaamheden plaatsvinden onder archeologische begeleiding.

3.5.3

INVENTARISEREND VELDONDERZOEK CRONENBURGH

Op basis van de Standaard Archeologische Inventarisatie werd aanbevolen om de archeologische verwachtingswaarde van de vier meest oostelijke percelen, grenzend aan de Rijksstraatweg (N 402) te toetsen middels een Inventariserend Veldonderzoek².

In 2003 is daarop een beperkte oppervlaktekartering en een karterend booronderzoek uitgevoerd op de betreffende percelen. Voor het overige deel van het plangebied, dat een lage archeologische verwachtingswaarde heeft, werd verder archeologisch onderzoek toen niet noodzakelijk geacht. Pas in 2004 is het uiteindelijke tracé van de geplande randweg vastgesteld. Het noordelijke deel van dit tracé bleek gedeeltelijk te liggen in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Het betreffende gedeelte van het plangebied is daarop alsnog onderzocht middels een inventariserend veldonderzoek.

Noordelijke onderzoekslocatie

Het noordelijke onderzoeksterrein beslaat een oppervlakte van ongeveer 0,8 ha. Er zijn in totaal 8 boringen gezet, in een driehoeksboorgrid gezet met 40 m tussen de boringen onderling en 30 m tussen de raaien (boorlijnen). Er is in het onderzoeksgebied geen oppervlaktekartering uitgevoerd, omdat het grasland is. Er bevonden zich ook geen molshopen op het terrein die eventueel archeologische indicatoren (zoals schervenmateriaal) konden bevatten.

Tijdens het karterende booronderzoek zijn slechts baksteenresten in de boorkernen aangetroffen, die niet nader te dateren zijn dan Late Middeleeuwen-Nieuwe Tijd. De boorprofielen van de boringen in het noordelijke onderzoeksgebied zijn allen onverstoord. Eventueel aanwezige archeologische waarden in dit deel van het plangebied kunnen daarom onverstoord aanwezig zijn.

Zuidelijke onderzoekslocatie

Het zuidelijke onderzoeksterrein beslaat een oppervlakte van circa 38.000 m² (3,8 ha.). Omdat een deel van het onderzoeksterrein bebouwd is, zijn slechts 22 boringen gezet, in plaats van de geraamde 32 boringen. De boringen zijn geplaatst in een driehoeksgrid met 30 m tussen de boringen onderling en 30 m tussen de raaien. Er is enkele malen afgeweken van deze opzet als gevolg van de ligging van sloten en gebouwen.

² ARCADIS, Inventariserend Veldonderzoek Cronenburgh, oktober 2004

Voorafgaand aan het booronderzoek is in het zuidelijke onderzoeksgebied een oppervlaktekartering uitgevoerd. Het grootste deel van het terrein is grasland waar geen goed zicht is op het bodemoppervlak. Op enkele plaatsen zijn grote fragmenten kloostermoppen gevonden. Er is hier in 2002 een sloot gegraven waarbij dit baksteenmateriaal op de slootkanten is gedeponeerd. Bij het booronderzoek zijn in 19 van de boorkernen archeologische indicatoren aangetroffen. Het gaat hierbij om houtskool, een (ondefinieerbare) oranje scherf en een porseleinen scherf uit de 18de tot 20ste eeuw. In vrijwel alle boringen zijn baksteenresten aangetroffen. In de meeste gevallen gaat het om kleine stukjes, maar in twee boringen gaat het om grote brokken baksteen. Met uitzondering van één geval met gele baksteenresten betreft het hier orangerode bakstenen. Het aangetroffen baksteenmateriaal was te fragmentarisch om vast te stellen of het kloostermoppen of kleinere bakstenen betreft.

De tijdens de oppervlaktekartering aangetroffen kloostermoppen zijn waarschijnlijk afkomstig van het kasteel Kronenburg. De kloostermoppen dateren waarschijnlijk uit de late 13de eeuw. Het kasteel is enkele malen gesloopt en het is niet vast te stellen van welke sloof fase de stenen afkomstig zijn. Hoewel er geen fundamente van gebouwen zijn aangetroffen in het plangebied is het mogelijk dat de stenen van de sloop zijn hergebruikt voor de bouw van nieuwe gebouwen. Er is tijdens het veldwerk gesproken met enkele omwonenden. Deze maakten melding van de resten van een stenen gebouw in het plangebied. In eerste instantie werd gedacht aan de resten van een 17de eeuwse molen die de Stichtse (of Zuid)polder heeft bemalen. Na verder onderzoek is geconcludeerd dat het waarschijnlijk niet gaat om de resten van een molen.

Conclusie

Het grootste deel van de boringen binnen het zuidelijke onderzoeksgebied vertoont een onverstoord bodemprofiel. Dit betekent dat eventueel aanwezige prehistorische resten intact in de bodem aanwezig kunnen zijn. Hoewel er geen prehistorische resten zijn aangetroffen en er ook geen fundamente van historische bebouwing zijn gevonden, blijft de mogelijkheid bestaan dat zich dergelijke resten wel in de bodem bevinden. Deze resten zouden zich met name langs de relatief hoog gelegen Rijkstraatweg kunnen bevinden.

3.5.4

NEGATIEF SELECTIEADVIES

Op grond van de verrichte Standaard Archeologische Inventarisatie en het Inventariserend Veldonderzoek concludeert³ de provincie dat nader professioneel archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is. Dit komt neer op een zogenaamd negatief selectieadvies. Wel adviseert de provincie om tijdens de graafwerkzaamheden aan amateur-archeologen de gelegenheid te bieden tot het doen van waarnemingen en het verzamelen van eventuele vondsten. Dit is zeer recentelijk nogmaals telefonisch bevestigd door de provincie.

³ Brief provincie Utrecht, kenmerk 2005MEC000009i, 4 januari 2005

3.6

NATUURTOETS

Algemeen

Wanneer plannen worden ontwikkeld voor ruimtelijke ingrepen of voornemens ontstaan om werkzaamheden uit te voeren, dient vooraf goed te worden beoordeeld of er mogelijke nadelige consequenties voor beschermde inheemse soorten en beschermde gebieden zijn. Sinds 1 april 2002 dienen ruimtelijke ingrepen dan ook te worden getoetst aan de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en het beleidskader van de Ecologische Hoofdstructuur.

Natuurwaardenonderzoek 2003

Door ARCADIS is in 2003 het "Onderzoek natuurwaarden bestemmingsplan Cronenburgh" uitgevoerd. In het kader van dit bestemmingsplan is onderzoek verricht naar de natuurwaarden die in en rondom het plangebied voorkomen. Hierbij is beoordeeld of de geplande ruimtelijke ingrepen mogelijk nadelige consequenties hebben voor beschermde inheemse soorten. In deze paragraaf zijn de belangrijkste conclusies van het onderzoek samengevat.

Voorkomende soorten

In en rondom het plangebied komen verschillende habitats voor die geschikt zijn voor uiteenlopende diergroepen. Het betreft graslanden, bermen, sloten en bomenrijen. In deze habitats komen diverse soorten planten en dieren voor die beschermd zijn volgens de Flora- en Faunawet. Het gaat om verschillende soorten vogels, zoogdieren, amfibieën, hogere planten en vissen. Een aantal van de voorkomende soorten zal bij uitvoering van het bestemmingsplan nadelig worden beïnvloed. Er bestaat daardoor een kans op het overtreden van bepalingen uit de Flora- en Faunawet. Deze soorten worden mogelijk verstoord, gedood, of de hopen worden beschadigd of beplanting wordt onttrokken tijdens de voorgenomen werkzaamheden.

Het gaat hierbij om de volgende soorten:

Tabel 3.1

Voorkomende natuurwaarden

Soort	Relevante verbodsbepalingen	Mogelijke overtreding
Zoogdieren		
Bosspitsmuis Egel Mol	Art. 9, art. 10, art. 11	Doden of verwonden, verstoren, hopen beschadigen
Amfibieën		
Bruine kikker Gewone pad Grote groene kikker Middelste groene kikker Kleine watersalamander Rugstreppad	Art. 9, art. 10, art. 12	Doden of verwonden, verstoren, eieren beschadigen
Vissen		
Kleine modderkruiper Bittervoorn	Art. 9, art. 10	Doden of verwonden, verstoren
Hogere planten		
Zwanebloem	Art. 8	Vernielen, beschadigen, onttrekken

Uit een eerste inventarisatie van soortgegevens blijkt dat het gebied niet als essentieel leefgebied wordt gebruikt door soorten die voorkomen in de Habitatrichtlijn en evenmin door soorten waarvoor een alternatievenonderzoek is vereist. Mogelijke uitzonderingen zijn de Rugstreeppad en vissoorten waaronder de Kleine modderkruiper en de Bittervoorn. Daarom heeft er in de zomer van 2003 nader veldonderzoek plaatsgevonden naar het voorkomen van deze soorten.

Uit het nader veldonderzoek is gebleken dat de Rugstreeppad alleen voorkomt in het volkstuintencomplex aan de noordrand van de bebouwde kom. Dit volkstuintencomplex ligt buiten het plangebied. Omdat het omliggende, kleiige weidegebied geen optimale biotoop is voor de Rugstreeppad, wordt niet verwacht dat deze soort ook buiten het volkstuintencomplex algemeen voorkomt. Deze verwachting wordt bevestigd door de resultaten van het veldonderzoek.

In de Hollandsche Wetering komt op verschillende plaatsen de Kleine Modderkruiper voor. Dat geldt ook voor brede sloten die in verbinding staan met de Hollandsche Wetering. De soort komt waarschijnlijk niet voor in de verschillende kleine, dichtbegroeide sloten in en om het plangebied, vanwege de voor hem ongunstige leefomstandigheden daar. Tijdens het veldonderzoek is de Bittervoorn niet aangetroffen.

Beoordeling

Door beschermende maatregelen te treffen tijdens de uitvoering van werkzaamheden, kan overtreding van de bepalingen uit de Flora- en Faunawet redelijkerwijs worden voorkomen. Voorbeelden van dergelijke maatregelen zijn het uitvoeren van werkzaamheden buiten het broedseizoen, het handhaven/niet aanroeren van belangrijke sloten, bermen, beplantingen of bomen in het gebied en het in één richting werken bij het dempen van sloten.

Aanbevelingen hieromtrent zijn opgenomen in het rapport 'Onderzoek natuurwaarden bestemmingsplan Cronenburgh'. Om de mobiliteit van de Rugstreeppad te waarborgen zouden er paddentunnels kunnen worden aangelegd onder de nieuwe randweg. Voor alle overige beschermde soorten planten en dieren die beïnvloed worden door het plan, geldt vanaf 2004 een vrijstelling (indien de betreffende voorgenomen AMvB ongewijzigd blijft). Deze vrijstelling is van kracht, wanneer genoemde beschermende maatregelen in acht worden genomen.

Ontheffing artikel 75 Flora- en faunawet

Naar aanleiding van de bevindingen uit het Natuurwaardenonderzoek heeft de gemeente Loenen ontheffing aangevraagd als bedoeld in artikel 75 van de Flora en faunawet. Per brief d.d. 12 december 2004 heeft het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit laten weten deze ontheffing te verlenen. Hierbij wordt opgemerkt dat de realisatie van de geplande ontwikkelingen de gunstige staat van instandhouding van de egel, gewone bosspitsmuis, mol, bruine kikker, gewone pad, groene kikker, kleine watersalamander, meerkikker en kleine modderkruiper niet in gevaar brengt, mits de uitvoering van werkzaamheden plaatsvindt conform de voorwaarden die in de ontheffing zijn opgelegd.

Natuurwaardenonderzoek 2009 (actualisatie 2003)

Voor de ontwikkeling van de randweg die voor de directe ontsluiting van de nieuwe woonwijk zorg draagt en voor het plan Cronenburgh fase III (met uitzondering van het bouwrijp maken) heeft in 2009 een toetsing aan de wettelijke kaders betreffende ecologie plaatsgevonden. 52 woningen uit fase 3 zijn namelijk nog niet onherroepelijk. Het "Onderzoek natuurwaarden bestemmingsplan Cronenburgh" d.d. juni 2009 met kenmerk 110623.000120 richt zich op deze ontwikkelingen

Uit het geactualiseerde onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd.

Flora- en faunawet

In en rond het plangebied voor Cronenburgh komen verschillende habitats voor die geschikt zijn voor uiteenlopende planten- en diersoorten. Het gaat om graslanden, bermen, sloten en bomenrijen. In deze habitats komen diverse soorten planten en dieren voor die beschermd zijn volgens de Flora- en faunawet. Het gaat om verschillende soorten vogels, zoogdieren, amfibieën, hogere planten en vissen.

Een aantal van deze soorten zal bij uitvoering van het bestemmingsplan mogelijk nadelig beïnvloedt worden. Er bestaat daardoor een kans op het overtreden van de artikelen 8, 9, 10, 11 en 12 uit de Flora- en faunawet. Door te werken volgens het ecologisch protocol, zoals opgenomen in het onderzoek, kan schade voorkomen worden en worden verbodsbepalingen niet overtreden.

Voor de aanwezige beschermde soorten is een ontheffing verkregen, op voorwaarde dat de werkzaamheden worden uitgevoerd volgens de genoemde maatregelen.

Gebiedsbescherming

Ten aanzien van het aspect gebiedsbescherming zijn de Ecologische Hoofdstructuur en de Natuurbeschermingswet 1998 van toepassing.

Ecologische Hoofdstructuur

Nabij het plangebied zijn natuurgebieden begrensd als Ecologische Hoofdstructuur. Het gaat hier om de gebieden Landgoed Croonenburg en het bestaande natuurgebied de Nieuwe Brug. Bij uitvoering van het plan is geen sprake van direct ruimtebeslag op de begrensde gebieden. De wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS zullen ook niet door externe invloeden (zoals geluid- en lichtverstoring) aangetast worden indien buiten het broedseizoen van vogels wordt gewerkt. Deze eis komt ook voort uit de Flora- en faunawet.

Natuurbeschermingswet 1998

Nabij het plangebied is het Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen gelegen. Dit gebied is aangewezen op basis van het voorkomen van een aantal habitattypen en diersoorten. Een deel van de mogelijke effecten op deze aangewezen soorten kan voorkomen worden door buiten het broedseizoen van de aangewezen broedvogelsoorten te werken en door te werken met gerichte verlichting. Effecten met betrekking tot vermesting en verzuring als gevolg van de toename van verkeer over de rondweg, kunnen worden uitgesloten.

Het onderzoek is als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd.

3.7

WATERTOETS*Beleid*

Sinds 1 november 2003 is het verplicht plannen in het kader van de Wet ruimtelijke ordening te toetsen op water. Het doel van deze 'watertoets' is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen. De waterhuishouding bestaat uit de overheidszorg die zich richt op het op en in de bodem vrij aanwezige water, met het oog op de daarbij behorende belangen. Zowel het oppervlaktewater als het grondwater valt onder de zorg voor de waterhuishouding. Naast veiligheid en wateroverlast (waterkwantiteit) worden ook de gevolgen van het plan voor de waterkwaliteit en verdroging onderzocht.

De belangrijkste beleidsdocumenten op het gebied van de waterhuishouding zijn de Vierde Nota Waterhuishouding, Anders omgaan met water: Waterbeleid 21e eeuw, de Europese Kaderrichtlijn Water, Beleidslijn ruimte voor de rivier en de nota Ruimte.

In het Nationaal Bestuursakkoord Water worden de gezamenlijke uitgangspunten geformuleerd voor een integraal waterbeleid in de 21e eeuw. De verantwoordelijkheid voor de te treffen waterhuishoudkundige maatregelen gericht op vasthouden, bergen en afvoeren van water ligt bij het waterschap. Provincies en gemeenten zorgen voor een integrale afweging en leggen deze vast in provinciale beleidsplannen en streekplannen, respectievelijk structuur- en bestemmingsplannen.

De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van alle wateren door middel van het stellen van haalbare doelen die in 2015 worden bereikt. De kaderrichtlijn gaat daarbij uit van een benadering vanuit de stroomgebieden. De uitvoering van de kaderrichtlijn vraagt een grote inspanning van verschillende partijen op internationaal, nationaal en regionaal niveau.

Als laatste wordt in het kader van Waterbeheer 21e eeuw extra aandacht besteed aan het voorkomen van wateroverlast en watertekort. Het waterschap zoekt naar duurzame oplossingen en wil dat het water zoveel mogelijk binnen een plangebied wordt vastgehouden en dat relatief schoon water ook relatief schoon blijft. Een toename van het verharde oppervlak in risicogebieden wordt gecompenseerd met extra waterberging. Regenwater dat op verharde oppervlaktes valt en schoon genoeg is, wordt zoveel mogelijk vastgehouden of geborgen. De laatste mogelijkheid is afvoeren via bestaande watergangen.

Proces

In het kader van de Watertoets is op 2 april 2009 een overleg geweest met gemeente Loenen, Tauw en Waternet. Het verslag van dit overleg is als bijlage 1 bijgevoegd. Daarbij is het voorgaande proces van de Watertoets besproken, alsmede de invulling van het watersysteem van de woonwijk Cronenburgh en de rondweg. De waterparagraaf is voorgelegd aan gemeente en Waternet (29 april 2009). De per mail verkregen reacties en het wateradvies zijn verwerkt in de waterparagraaf.

(Hemel)watersysteem woonwijk Cronenburgh

De woonwijk Cronenburgh is vooruitlopend op het bestemmingsplan gerealiseerd met een artikel 19-WRO (oud) -procedure. De woningen zijn inmiddels (nagenoeg allemaal) vergund. Het watersysteem (vuilwater, hemelwater, oppervlaktewater) is uitgewerkt conform de randvoorwaarden van en goedgekeurd door Waternet. Hieronder volgt een korte omschrijving van het watersysteem. Voor een uitgebreide beschrijving wordt verwezen naar het rioleringsplan (Tauw, 5 juli 2004, projectnummer 4301188).

Het watersysteem van Cronenburgh voldoet aan de uitgangspunten van een duurzaam waterbeheer. Het vuile water wordt van het schone hemelwater gescheiden. Het vuile water wordt aangesloten op de bestaande riolering van Loenen aan de Vecht. Wat betreft het hemelwater wordt de gebruikelijke voorkeursvolgorde gevolgd. Hergebruik van hemelwater wordt niet toegepast gezien de kleinschaligheid van het plan en de gezondheidsrisico's. Infiltratie van hemelwater is gezien de bodemopbouw en grondwaterstanden niet mogelijk. Het hemelwater afkomstig van daken en openbare verhardingen wordt naar het oppervlaktewater afgevoerd. Hiervoor is aan de randen extra wateroppervlak gecreëerd. Daarnaast is bij het wateroppervlak rekening gehouden met de te dempen en te compenseren sloten.

De afhandeling van hemelwater is gebaseerd op de trits schoonhouden – scheiden – zuiveren en vasthouden – bergen – afvoeren. Het hemelwater wordt via 3 wegen naar het oppervlaktewater getransporteerd:

- Rechtstreeks/via de berm: daken van woningen en garages direct aan het water.
- Via Smart Drain : doorgaande oost-west-gerichte weg.
- Via hemelwaterriolering: straten (met uitzondering van de doorgaande weg), daken en garages die niet direct grenzen aan oppervlaktewater.

Wanneer een grotere neerslaggebeurtenis valt dan de Smart Drain kan verwerken, zal het overschot aan hemelwater tijdelijk afgevoerd worden naar de vuilwaterriolering.

Het oppervlaktewater heeft binnensplans een flexibel waterpeil tussen -1,6 à -1,8 m t.o.v. NAP. In de omgeving is het waterpeil -1,25 m t.o.v. NAP. In de woonwijk wordt ruim 15.000 m² aan water gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de eis van 10% water ten behoeve van waterberging, alsmede de compensatie van verloren gaande berging in de watergangen door demping.

Hemelwatersysteem rondweg

De rondweg bestaat uit 2 fasen. Fase 1, vanaf Bloklaan/Rijksstraatweg tot en met de Bastertlaan, parallel aan de woonwijk, wordt nu uitgewerkt en op korte termijn gerealiseerd. Hiervan is een wegontwerp gemaakt. Fase 2 omvat het noordelijk deel van de rondweg en de aansluiting op de noordelijke N402 of Rijksstraatweg. Hiervan is het ontwerp en de exacte invulling nog niet bekend. De waterparagraaf en het bestemmingsplan gelden voor beide fasen van de rondweg.

Voor beide fasen geldt dat aan de volgende voorwaarden vanuit water voldaan dient te worden:

- 10% wateroppervlak (gemeten op de waterlijn).
- Compensatie van verloren gaande berging door demping van watergangen.
- Waarborging afwatering achterliggend gebied.

Met behulp van het ontwerp van de eerste fase van de rondweg is gecheckt of inderdaad voldoende berging wordt gerealiseerd. Hier wordt deels enkelzijdig, deels aan twee zijden een watergang gerealiseerd. De watergang grenzend aan de woonwijk mag maar voor de helft meegerekend worden omdat de zijde aan de woonwijk is meegeteld als waterberging ten behoeve van de woonwijk zelf. Ervan uitgaande dat de watergang(en) langs het gehele tracé gerealiseerd worden, wordt bij het profiel waar aan één zijde een watergang wordt aangebracht, 16% aan water gerealiseerd. Bij het profiel met watergangen aan beide zijden van de weg is dit percentage 19%. Hiermee wordt voldaan aan de watercompensatie in fase 1 van de rondweg. Wanneer deze watergang ook in fase 2 van de rondweg wordt doorgetrokken met hetzelfde dwarsprofiel, wordt ook hier voldaan aan de watercompensatie.

Parallel aan de watergang dient een groenstrook van 4 m gereserveerd te blijven ten behoeve van onderhoud. Deze strook wordt in de regels opgenomen. Deze zone dient vrij te blijven van obstakels, zodat beheer en onderhoud uitgevoerd kan worden.

Waterkering

De Rijksstraatweg (oostzijde van het plan) is een boezemwaterkering en dient als dusdanig opgenomen te worden op de plankaart. Dit geldt zowel voor de kern- als de beschermingszone.

(Grond)wateroverlast

Onder de weg in de woonwijk Cronenburgh is drainage toegepast om voldoende ontwatering te bereiken. Wateroverlast wordt verder voorkomen door de vloeren van de bouwblokken hoger te leggen dan de straatpeilen. Verder is het afwateringsstelsel van het hemelwater dusdanig ontworpen en gedimensioneerd dat een bui 08 van de Leidraad Riolering geen water op straat veroorzaakt in het plan.

Bovendien is voldoende water gerealiseerd in de woonwijk en langs fase 1 van de rondweg. Voor de 2e fase van de rondweg is het detailontwerp op dit moment nog niet bekend. Bij het ontwerp wordt echter voldoende water opgenomen om het verharde oppervlak te compenseren en geen wateroverlast te veroorzaken.

Waterkwaliteit

Omdat het hemelwater wordt afgevoerd naar oppervlaktewater, is het belangrijk de waterkwaliteit te bewaken. Om deze reden worden in het plan geen uitlogbare materialen (lood, koper, zink) toegepast. Daarnaast wordt zo min mogelijk gebruik gemaakt van strooizout en chemische onkruidbestrijding.

Voor de rondweg geldt, dat de afwatering van de verharding via de berm naar het oppervlaktewater geldt als bodempassage. Verontreinigingen worden afgevangen en blijven achter in het gras. Onder de doorgaande weg in de woonwijk is bovendien een Smart Drain aangelegd, waarbij het vervuilde hemelwater wordt afgevoerd naar het vuilwatersysteem, en niet naar het oppervlaktewater.

3.8 MILIEUASPECTEN

3.8.1 BODEMKWALITEIT

Binnen dit plangebied is op een drietal locaties bodemonderzoek uitgevoerd. Hieronder wordt per onderzoekslocatie aangegeven wat de onderzoeksresultaten zijn en of er vanuit bodemoogpunt belemmeringen zijn met het oog op het geplande bodemgebruik. Indien bodemmaatregelen noodzakelijk geacht worden is op hoofdlijnen aangegeven wat deze inhouden.

Doel van het onderzoek was na te gaan of er verontreinigingen in grond en/of grondwater voorkwamen welke consequenties kunnen hebben voor de toekomstige bestemming als woningbouwlocatie. Op basis van de vooraf verzamelde informatie bleek het noodzakelijk om in de onderzoekshypothese onderscheid te maken in verdachte en onverdachte terreindelen. Deze verdachte terreindelen (o.a. opslagplaats van diverse oliën/olieachtige producten en gedempte watergang) hebben in het onderzoek extra aandacht gekregen.

Rijksstraatweg 97 en 99

Zintuiglijk is met name op het terreingedeelte waar opstallen aanwezig waren (bedrijfspannen en woningen behorend bij Rijksstraatweg 97 en 99) in de bovengrond plaatselijk puin en kolengruis aangetroffen. Bovendien is bij de diverse opslagen van olie zintuiglijk olie waargenomen. Na analyse van de veldwerkmonsters is het volgende gebleken:

Bebouwd terreindeel (Rijksstraatweg 97 en 99)

De bovengrond is over de gehele oppervlakte licht verontreinigd met koper, kwik, lood, nikkel, zink en polycyclische aromatische koolwaterstoffen. Plaatselijk komen matige/sterke verontreinigingen voor met polycyclische aromatische koolwaterstoffen en minerale olie. De verontreinigingen met zware metalen en polycyclische aromatische koolwaterstoffen zijn vermoedelijk te wijten aan het voorkomen van puin en kolengruis. De verontreiniging met minerale olie is zo goed als zeker het gevolg van mors- en lekverliezen bij de olieopslagen.

Ten aanzien van de stoffen polycyclische aromatische koolwaterstoffen en minerale olie is op de plekken waar deze matig/sterk verhoogd zijn aangetroffen nader onderzoek verricht. Hieruit is gebleken dat er maximaal licht verhoogde gehalten aan polycyclische aromatische koolwaterstoffen worden aangetroffen in de bovengrond, er sprake is van matig/sterk met minerale olie verontreinigde grond. De verontreiniging heeft een beperkte omvang maximaal 25 m³. Het grondwater was in december 1999 nog niet verontreinigd geraakt. Tenslotte is er op 1 locatie sprake van sterk verontreinigde grond. De omvang van deze verontreiniging bedraagt maximaal 5 m³. Het grondwater was in december 1999 matig/sterk verontreinigd. Echter de omvang van de grondwaterverontreiniging is vermoedelijk zeer beperkt.

In de ondergrond van het bebouwde terreindeel zijn geen overschrijdingen van de onderzochte stoffen aangetroffen ten opzichte van de streefwaarden.

Het grondwater van het bebouwde terreindeel is plaatselijk licht verontreinigd met zink, chroom en fenolen. Er zijn geen aanwijzingen gevonden dat deze verontreinigingen het gevolg zijn van een verontreinigingsbron.

Onbebouwd terreindeel (weilanden achter en naast Rijksstraatweg 97 en 99)

De bovengrond van het onbebouwde terreindeel is zeer plaatselijk licht verontreinigd met cadmium en kwik. In de ondergrond van het onbebouwde terreindeel komen plaatselijk lichte verontreinigingen voor met nikkel. Deze verontreinigingen hebben vermoedelijk een natuurlijke oorsprong. Het grondwater van dit terreindeel is plaatselijk licht verontreinigd met nikkel, zink, chroom, fenolen en EOX (chloorhoudende verbindingen). Er zijn geen aanwijzingen gevonden dat deze verontreinigingen het gevolg zijn van een verontreinigingsbron.

Watergangen

Ook het slib uit de op en rond het onderzoeksgebied gelegen watergangen is onderzocht. Hieruit is gebleken dat het gaat om licht verontreinigde slib (klasse 2).

Conclusies

De algemene bodem- en grondwaterkwaliteit van het onderzoeksgebied werpt geen belemmeringen op voor realisatie van de functie "wonen met moestuin". Uitzonderingen zijn de twee bronlocaties, waar sprake is van oliecontaminatie. Alvorens het terrein bouwrijp te maken, dienen bodemsanerende maatregelen getroffen te worden. Hoe deze eruit zullen (moeten) zien dient nog nader besproken te worden. Vanwege de geringe omvang zal het saneren door middel van ontgraven naar verwachting de snelste en goedkoopste methode zijn. Idealiter worden de saneringsmaatregelen afgestemd op dan wel ingepast in de voorbereidende grondwerkzaamheden, zoals het bouwrijpmaken van het gebied.

Aangezien de bovengrondkwaliteit van het bebouwde deel aanzienlijk slechter is dan dat van het onbebouwde deel dient voorkomen te worden dat er bovengrond vanuit het bebouwde deel op het onbebouwde deel terecht komt. Dit dient dan ook als uitgangspunt gehanteerd te worden bij de grondwerkzaamheden.

Het opbrengen van slib uit de onderzochte watergangen op de landbodem binnen de grenzen van het onderzoeksgebied zal een aanzienlijke verslechtering van de bodemkwaliteit tot gevolg hebben. Dit slib moet niet binnen het onderzoeksgebied gebruikt worden omdat dit in strijd is met het standstill-principe dat bij het toepassen van grond door de Milieudienst Noord-West Utrecht voorgestaan wordt. De grondstromen zijn beschreven in het "Plan van Aanpak Bodem" dat geïntegreerd is in het bestek voor het bouwrijpmaken van het gebied. Dit Plan van Aanpak behelst de volgende zaken:

- § Aanpak bodemverontreiniging nabij bronlocaties (olieverontreiniging).
- § Vastleggen uitgangspunt dat grond van het bebouwde terreindeel niet op het onbebouwde terreindeel gebracht wordt (andersom kan wel en is zelfs aan te bevelen).
- § Vastleggen uitgangspunt dat vrijkomend slib uit de watergangen niet op de landbodem gebracht wordt, maar afgevoerd wordt naar een erkende verwerker.

Onderzoekslocatie naast Rijksstraatweg 99

Deze locatie betreft een locatie naast Rijksstraatweg 99, waar een nieuwe woning is gepland. Op deze locatie is in september 2000 een verkennend onderzoek uitgevoerd in opdracht van de bouwaanvrager. De onderzoeksresultaten zijn weergegeven in het rapport "Verkennend onderzoek Rijksstraatweg naast 99 te Loenen aan de Vecht".

Doel van het onderzoek was na te gaan of er verontreinigingen in grond en/of grondwater voorkwamen welke consequenties kunnen hebben voor de toekomstige bestemming als woningbouwlocatie. Bij de onderzoekshypothese is op basis van de tijdens het vooronderzoek verzamelde informatie uitgegaan van een onverdachte locatie.

Onderzoeksresultaten

Zintuiglijk zijn er in alle boringen van de bovengrond puin- en kolensporen waargenomen. De bovengrond is licht verontreinigd met kwik en koper. Deze verontreinigingen zijn vermoedelijk te wijten aan het voorkomen van puin en kolengruis.

In de ondergrond en in het grondwater zijn geen overschrijdingen van de onderzochte stoffen aangetroffen ten opzichte van de streefwaarden.

De algemene bodem- en grondwaterkwaliteit van het onderzoekslocatie is dusdanig dat er geen belemmeringen zijn voor de functie “wonen met moestuin”.

Onderzoekslocatie ter hoogte van de geplande randweg

Als gevolg van de uitbreiding van het plangebied met de randweg is een milieukundig bodemonderzoek verricht ter hoogte van de geplande randweg die deel uitmaakt van het uitbreidingsgebied Cronenburgh te Loenen. Het terrein heeft een oppervlakte van circa 2 hectare.

Uit de resultaten van het onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- § In twee mengmonsters van de bovengrond zijn licht ten opzichte van de betreffende achtergrondwaarde verhoogde gehalten aan zware metalen en PCB's (som) aangetoond. In de overige drie grondmengmonsters zijn geen verhoogde gehalten aangetoond.
- § In het grondwater zijn plaatselijk licht verhoogde concentraties aan zware metalen aangetoond. Xylenen zijn éénmaal in een licht verhoogde concentratie aangetoond. Aangenomen mag worden dat van een daadwerkelijk geval van bodemverontreiniging geen sprake is.
- § Op basis van de huidige onderzoeksgegevens wordt geconcludeerd dat de milieuhygiënische bodemkwaliteit de beoogde ontwikkelingen niet in de weg staan.

Grondverzet

Voor grondverzet is het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. Indien grond van de locatie vrijkomt, moet er rekening mee worden gehouden dat deze niet zonder meer vrij toepasbaar is. Het toepassen van grond op de locatie is afhankelijk van de bodemfunctieklasse die hieraan is/wordt toegekend en de kwaliteit van de ontvangende bodem. De resultaten van dit onderzoek kunnen gebruikt worden voor het vaststellen van de kwaliteit van de ontvangende bodem in het kader van het Besluit bodemkwaliteit.

De bodemonderzoeken zijn als separate bijgevoegd.

3.8.2

GELUIDHINDER*Algemeen*

Op grond van de Wet geluidhinder zijn burgemeester en wethouders verplicht om bij het vaststellen of herzien van bestemmingsplannen onderzoek in te stellen naar:

- § De geluidsbelasting van woningen en andere geluidsgevoelige objecten.
- § De mogelijkheden om de geluidsbelasting te beperken.

In de Wet geluidhinder zijn zones langs wegen aangegeven, die worden beschouwd als aandachtsgebieden waarbinnen geluidhinder kan optreden. De breedte van deze zones is zodanig bepaald, dat buiten de zone de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) niet wordt overschreden. De breedte van de zone rondom wegen in het stedelijk gebied bestaande uit twee rijstroken bedraagt 200 meter. Dit geldt voor delen van de Rijksstraatweg en de nieuw aan te leggen randweg. Voor gedeelten van de nieuwe randweg en de Rijksstraatweg die buiten het stedelijk gebied liggen geldt een zone van 250 meter.

Randweg Loenen en woonlocatie Cronenburgh

Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een nieuwe randweg. Binnen de zones van deze weg zijn zowel nieuwe als bestaande woningen gesitueerd. Daarom heeft er onderzoek plaatsgevonden naar de gevolgen van de randweg voor het wegverkeerslawaai.

Akoestisch onderzoek Wegverkeerslawaai Randweg Loenen aan de Vecht

Door Royal Haskoning is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, d.d. 24 juni 2009 met kenmerk 9V0044.01, naar het wegverkeerslawaai in verband met de nieuw aan te leggen randweg.

In het onderzoek zijn twee fasen onderzocht:

- Fase 1: Situatie wanneer alleen de hoofdontsluitingsweg Cronenburgh (= zuidelijk gedeelte van de 'randweg') wordt gerealiseerd.
- Fase 2: Situatie wanneer de gehele randweg wordt gerealiseerd.

Het doel van het onderzoek was te bepalen welke geluidbelastingen zullen optreden op de gevel van de bestaande woningen langs de te realiseren randweg en de nieuwe hoofdontsluitingsweg.

Daarnaast is onderzocht of er bij de aansluitingen van deze nieuwe weg op de Rijksstraatweg in de zin van de Wet geluidhinder sprake is van een reconstructie.

*Nieuwe weg**Fase 1 (hoofdontsluitingsweg)*

Uit de resultaten blijkt dat de ten gevolge van de nieuw aan te leggen hoofdontsluitingsweg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. Wegvak 21, waar 30 km/uur wordt gereden, heeft in fase 1 een maximale geluidbelasting van 49 dB. Dit wordt als stedelijk toelaatbaar gedefinieerd.

Fase 2 (randweg)

Uit de resultaten blijkt dat de ten gevolge van de nieuw aan te leggen randweg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden met maximaal 3 dB wanneer Dicht Asfalt Beton wordt aangepast. Het treffen van maatregelen zoals toepassen van een stiller wegdektype (zoals dunne deklagen 1 of Zeer Stil Asfalt (Semi-Dicht)) zorgt ervoor dat de voorkeurswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. Wegvak 21, waar 30 km/uur wordt gereden, heeft in fase 2 een maximale geluidbelasting van 51 dB. Dit wordt als stedelijk toelaatbaar gedefinieerd.

*Reconstructie weg**Fase 1 en 2*

Uit de resultaten blijkt dat er voor de wijzigingen aan de Rijksstraatweg (zuidzijde) sprake is van een reconstructie in het kader van de Wet geluidhinder nabij de Bloklaan op woning Rijksstraatweg 87 (waarneempunt 91 en 94). Voor de woning dienen maatregelen te worden getroffen aan de bron of in het overdrachtsgebied of indien dat niet financieel haalbaar of wenselijk is, dient er een hogere waarde te worden aangevraagd.

Bij de aansluiting aan de noordzijde van de randweg (rotonde) is geen sprake van reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder.

Het akoestisch onderzoek is als separate bijlage bijgevoegd.

3.8.3**LUCHTKWALITEIT**

In hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer zijn per 15 november 2007 luchtkwaliteitseisen opgenomen (Staatsblad 2007, nummer 414, 434). De betreffende artikelen van de Wet milieubeheer worden in de regel aangeduid als "Wet luchtkwaliteit". Met het inwerking treden hiervan is het tot dan toe geldende "Besluit luchtkwaliteit 2005" ingetrokken.

In de "Wet luchtkwaliteit" zijn de Europese luchtkwaliteitseisen opgenomen. Verder voorziet de Wet in het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Daarbinnen werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL is nog niet in werking getreden, dat kan pas gebeuren nadat de EU derogatie (verlenging van de termijn om luchtkwaliteitseisen te realiseren) heeft verleend en dit is ingebed in de Nederlandse wetgeving. Naar verwachting zal het NSL het medio juni 2009 in werking treden.

In Nederland zijn de maatgevende luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Conform artikel 5.16 van de Wet milieubeheer zijn bestuursorganen verplicht om bij de uitoefening van hun bevoegdheden de grenswaarden van de in de Wet genoemde stoffen in acht te nemen.

Uitvoeringsregels

Gelijktijdig met de Wet luchtkwaliteit zijn een aantal uitvoeringsregels in werking getreden. Deze uitvoeringsregels zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (AMvB) en ministeriële regelingen (MR), dit betreft ondermeer:

Algemene Maatregel van Bestuur "Niet in betekenende mate" (Besluit nibm) (Stb. 2007, 440)

Ministeriële regeling: "Niet in betekenende mate" (regeling nibm) (Stcrt. 2007, 218)

Ministeriële regeling "Beoordeling luchtkwaliteit 2007" (Stcrt. 2007, 220)

Ministeriële regeling "Projectsaldering luchtkwaliteit 2007" (Stcrt. 2007, 218).

In het Besluit nibm en de Regeling nibm zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip nibm. Indien aan deze regels wordt voldaan kan een ruimtelijke ontwikkeling zonder verdere toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Voor de periode tussen het in werking treden van de "Wet luchtkwaliteit" en het inwerking treden van het NSL is het begrip "niet in betekenende mate" gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀ (Besluit nibm, artikel 2).

Nadat het NSL in werking is getreden wordt de definitie van nibm verschoven naar 3% van de grenswaarde. In de Regeling nibm is in artikel 4 invulling gegeven aan artikel 4 van het Besluit nibm en een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die nibm bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen dus zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk gemaakt kan worden dat het geplande project nibm bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Nibm, woningen

In de Regeling nibm is in artikel 4 aangegeven in welke categorieën van gevallen een project nibm bijdraagt en een toetsing dus achterwege kan blijven.

Voor woningbouwlocaties geldt dat deze nibm (< 1 %) bijdragen indien (voorschrift 3B.2): "een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 1.000 woningen omvat."

Wijk Cronenburgh

Gesteld kan worden dat het verkeer ten gevolge van het bouwplan invloed heeft op de luchtkwaliteit. In dat kader is een analogie met het nibm begrip voor woningen getrokken. Bij 500 woningen is er sprake van een bijdrage die nibm is, dit komt overeen met circa 4.000 verkeersbewegingen per etmaal. Aangezien het woningbouwplan "Cronenburgh" voorziet in 222 woningen, kan gesteld worden dat dit nibm bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Randweg fase 1

Voor de extra ontsluitingsweg voor de wijk Cronenburgh is door Witteveen + Bos een luchtkwaliteitonderzoek d.d. 22 juni 2009 uitgevoerd. Uit het onderzoek kan geconcludeerd worden dat uit berekeningsresultaten blijkt dat de aanleg van deze ontsluitingsweg leidt tot een lichte afname van de luchtkwaliteit ter plaatse van de ontsluitingsweg zelf en een verbetering ter hoogte van de bestaande ontsluitingsweg, die aanwezig blijft maar voor een deel van het bestaande verkeer wordt ontlast. Langs de onderzochte wegvlakken komen geen overschrijdingen van de grenswaarden NO₂, fijn stof PM₁₀ voor. Het plan voldoet hiermee aan de randvoorwaarden uit de "Wet luchtkwaliteit".

De notitie inclusief luchtkwaliteitsberekeningen (gebaseerd op de verkeersberekeningen van Witteveen + Bos van 28 april 2009 met kenmerk LN6-5/tutr/003) is als separate bijlage bijgevoegd.

Conclusie

In artikel 5.16 van de Wm is onder b sub 1° aangegeven dat, indien aannemelijk is dat de concentratie in de buitenlucht per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft, bestuursorganen hun bevoegdheden mogen blijven uitoefenen. Dat wil zeggen dat in die gevallen planontwikkelingen zonder belemmeringen doorgang mogen vinden. Voor onderhavige ontwikkeling vormt het aspect luchtkwaliteit derhalve géén belemmering.

3.8.4**EXTERNE VEILIGHEID**

In het kader van het aspect externe veiligheid dient beoordeeld te worden of er zich in de omgeving van het plangebied risicovolle bronnen bevinden, die mogelijk van invloed zijn op de ontwikkelingen binnen het plangebied. Daarbij wordt gekeken naar transportassen die gebruikt worden voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en inrichtingen waar deze worden opgeslagen.

Door de dorpskern van Loenen loopt de provinciale weg N402 die gebruikt wordt voor het vervoer van gevaarlijke stoffen [bron 1: Cameratellingen vervoer van gevaarlijke stoffen, Dienst Verkeer en Scheepvaart, periode 2006-2008]. De aanleg van de nieuwe randweg kan leiden tot een daling van de externe veiligheidsrisico's ter hoogte van de dorpskern. Op basis van de Wet Vervoer Gevaarlijke Stoffen wetgeving zijn vervoerders verplicht voor het bereiken van hun bestemming de bebouwde kom zoveel mogelijk te vermijden [bron 2: Wet Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Tweede Kamer, vastgesteld op 12 oktober 2005]. De nieuwe randweg ligt in het buitengebied en wordt alleen aan de oostkant begrensd door bebouwing. Het gaat dan om de planlocatie van de nieuwbouwwoningen waarvoor al een artikel 19 procedure doorlopen is. Het buitengebied is minder dichtbevolkt en daarom liggen de externe veiligheidsrisico's er lager dan in de dorpskern.

Derhalve is de verwachting dat de aanleg van de nieuwe randweg leidt tot een daling van de externe veiligheidsrisico's in de gemeente Loenen.

3.8.5 AGRARISCHE BEDRIJVEN

Ten aanzien van de hindercirkels van agrarische bedrijven zijn binnen de plangrenzen geen problemen te verwachten.

3.9 KABELS EN LEIDINGEN

Er is een straalpad gelegen aan de noordzijde van woonuitbreiding Cronenburgh. Dit straalpad ligt grotendeels over de te realiseren randweg.

HOOFDSTUK

4 Planbeschrijving

4.1 CRONENBURGH4.1.1 INLEIDING

Met de uitbreidingswijk Cronenburgh ambieert de gemeente Loenen een uitbreiding tot stand te brengen die past bij het karakter van het bestaande dorp en dat recht doet aan het eigentijdse wonen. De stedenbouwkundige opzet is gevarieerd, divers en kleinschalig.

4.1.2 STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP WEST 8*Inleiding*

Voor de woningbouwlocatie Cronenburgh is door het stedenbouwkundig adviesbureau West8 uit Rotterdam een stedenbouwkundig ontwerp gemaakt, gedateerd 9 juli 2001. Als nadere uitwerking van het stedenbouwkundig ontwerp volgt het verkavelingsplan dat de exacte ligging en invulling van de bouwkavels en de openbare ruimte definieert. Daarnaast wordt de gewenste beeldkwaliteit omschreven. Met beeldkwaliteit wordt bedoeld de kwaliteitseisen die aan de vormgeving van de woningen en aan de inrichting van de openbare ruimte worden gesteld. Het verkavelingsplan dient als inspiratie en toetsingkader voor verdere uitwerking van Cronenburgh.

Inbedding: de relatie met de Vecht

De wijk heeft door middel van een brede laan (de Cronenburgerlaan) een directe verbinding met de Vecht. De laan vormt een zichtlijn op de witte theekoepel aan de overzijde van de Vecht. De archeologische vindplaats tussen de Rijksstraatweg en de Vecht fungeert hierbij als overtuin voor de wijk Cronenburgh.

Afbeelding 4.1

Zichtlijn op theekoepel

Afbeelding 4.2

Zicht op de theekoepel



Afbeelding 4.3

Zichtas op de kerk

Oriëntatie op de dorpskern: de kerk en routes

In de wijk zijn drie dwarsstraten op de kerk georiënteerd. Met de scheve torenspits in het vizier wordt het centrum voelbaar in de uitbreidingswijk.



Een belangrijke route voor voetgangers en fietsers wordt gevormd door een aaneenschakeling van openbare ruimten. Het plantsoen in de nieuwe wijk staat in verbinding met het schoolplein, het Doude van Troostwijkplein en loopt langs het winkelcentrum richting het kerkplein in het centrum. Ter hoogte van de Terbeekhof gaan in deze route de fietsers via de Van Henegouwenlaan richting het Doude van Troostwijkplein, terwijl de voetgangers via de binnentuin van de Terbeekhof en een poort in de nieuwbouw van Het Kampje naar het Doude van Troostwijkplein kunnen lopen. De aansluiting van de Keizer Ottolaan op Cronenburgh geeft een goede en directe verbinding met de verschillende wijken in het dorp.

Afbeelding 4.4

Route plantsoen / Kerkplein



Afbeelding 4.5

Zicht op de kerktoren



Afbeelding 4.6

Zichtassen op weiland

Ligging in het weidelandschap: Uitzicht op de polder en vanaf de randweg

Het gevoel van wonen in het dorp wordt gevormd door het besef dat het landschap nabij is. In Cronenburgh is een aantal straten georiënteerd op het open weidelandschap.



Afbeelding 4.7

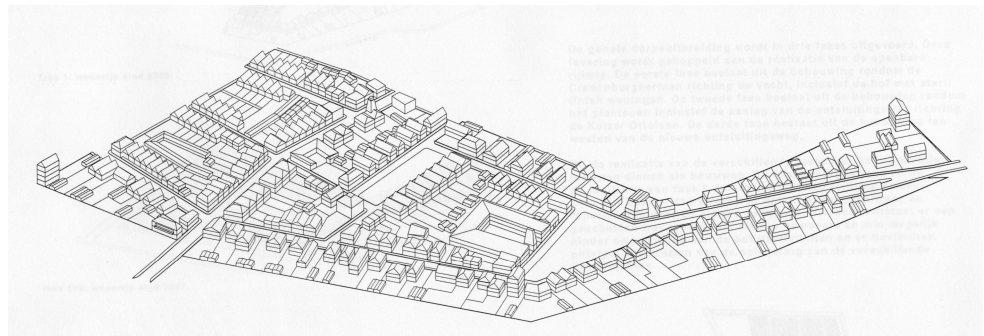
Randweg

De randweg wordt langs de wetering in de open polder gesitueerd. De dorpsuitbreiding ligt op enige afstand van deze weg. Vanaf de toekomstige weg ontstaat er een mooi zicht op de dorpsrand van Loenen. Tussen de randweg en de wijk Cronenburgh komt een windsingel van populieren die zorgt voor luwte in de wijk.



Afbeelding 4.4

Overzicht plangebied



Beeldkwaliteit

In de paragraaf beeldkwaliteit van het stedenbouwkundig ontwerp wordt invulling gegeven aan de kwaliteit die voor Cronenburgh wordt nagestreefd. Cruciaal voor het realiseren van kwaliteit is een goede organisatie van het proces. Cronenburgh wordt een wijk met een gemêleerde opzet. Binnen de stedenbouwkundige opzet wordt een aantal 'architectuurspecials' onderscheiden. Deze specials liggen op een aantal zichtlocaties in de wijk en bestaan uit bijzondere kavels en woningen met afwijkende bouwhoogtes, rooilijnen, bouwmassa's en dergelijke.

4.2 RANDWEG

4.2.1 VARIANTEN

In opdracht van de gemeente is door Grontmij Advies & Techniek BV een tracéverkenning⁴ uitgevoerd naar de inpassing en uitvoering van de randweg. In de verkenning is ondermeer aandacht besteed aan:

- § De mogelijke tracering van de randweg.
- § De functie, en daarmee samenhangend de komgrenzen en rijsnelheden op de randweg.
- § De aansluitingen van de randweg op de bestaande wegen.
- § De verkeerseffecten van de beschouwde varianten.
- § De ruimtelijke en milieueffecten van de beschouwde varianten.
- § De kosten van de varianten.

In het onderzoek van Grontmij zijn twee varianten van het tracé uitgewerkt. Beknopt weergegeven zagen de in beschouwing genomen tracés er, van zuid (nabij de kruising met de Bloklaan) naar noord (de Rijksstraatweg), als volgt uit:

- § De korte variant
Zo kort en krap mogelijk om het dorp, tussen het dorp en de sportvelden aansluitend op de bestaand weg.
- § De lange variant
Langer, evenwijdig aan de wetering doorlopend richting bedrijventerrein de Werf, en in de bocht voorbij de sportvelden aansluitend op de bestaande weg ter hoogte van de afslag naar de Oostkanaaldijk.

In de studie zijn de varianten op effecten en kosten vergeleken van zuid (nabij de kruising met de Bloklaan) naar noord (de Rijksstraatweg).

Naar aanleiding van de tracéverkenning is er een ruimtelijke visie⁵ opgesteld waarin de twee varianten op basis van beleidsmatige, ruimtelijke en verkeerskundige aspecten met elkaar worden vergeleken. Hieruit komt naar voren dat er op basis van ruimtelijke en verkeerskundige aspecten een voorkeur bestaat voor de lange variant.

Hoewel de gemeente – op basis van genoemde visie – in eerste instantie haar voorkeur heeft uitgesproken voor de lange variant, heeft de gemeenteraad in 2005 besloten tot de aanleg van de korte variant.

4.2.2 FUNCTIE

De te realiseren randweg wordt gecategoriseerd als erftoegangsweg. De weg krijgt daarom een maximum snelheid van 60 km per uur. De huidige weg door de bebouwde kom van Loenen aan de Vecht wordt heringericht tot 30 km per uur gebied. De maximum snelheid op het overige deel van de Rijksstraatweg is teruggebracht naar 60 km per uur. De Rijksstraatweg ten noordoosten van Loenen wordt gecategoriseerd als gebiedsontsluitingsweg met een maximum snelheid van 80 km per uur.

⁴ Grontmij Advies & Techniek, Verkenning Randweg Loenen, 21 mei 2001

⁵ Bügel Hajema Adviseurs, Ruimtelijke visie Randweg, 24 september 2002

4.2.3

AANSLUITING OP BESTAANDE EN NIEUWE WEGEN*Rijksstraatweg Zuid en Bloklaan*

Conform het Duurzaam Veilig beleid zijn rotondes op kruispunten van erftoegangswegen met gebiedsontsluitingswegen inpasbaar en bij hoge intensiteiten op zijwegen wenselijk. Het heeft daarom de voorkeur om de randweg aan de zuidzijde van Loenen door middel van een rotonde aan te sluiten op de Rijksstraatweg (N402). Realisatie van een rotonde op deze plaats is om twee redenen echter niet mogelijk. Zo is er op de plaats van de gewenste rotonde sprake van een archeologisch monument. Verder dient voor de aanleg van een rotonde een bomenrij te worden verwijderd die deel uitmaakt van het beschermd dorpsgezicht.

Om deze redenen is een variant⁶ ontwikkeld voor de geplande aansluiting van de nieuwe randweg op de bestaande Rijksstraatweg en de Bloklaan. Deze variant bestaat uit twee T-kruisingen: één voor de Bloklaan en één voor de Rijksstraatweg.

Gezien de verkeersintensiteiten op de kruising met de Bloklaan dient deze te worden voorzien van een verkeersregelingsinstallatie. Deze kruising zal als volgt worden vormgegeven:

- § Eén rijstrook per rijrichting op de Bloklaan.
- § Eén rijstrook per rijrichting op het zuidelijke deel van de Rijksstraatweg.
- § Eén rechtdoorgaande rijstrook en één linksafslaande rijstrook op het noordelijke deel van de Rijksstraatweg c.q. Randweg. Deze opstelstrook wordt circa 40 meter lang.

Het kruispunt wordt als plateau gerealiseerd, waarbij het plateau een passeersnelheid heeft van 50 km per uur. Het plateau versterkt de snelheidsremmende werking van de verkeersregelingsinstallatie en verhoogt daardoor de verkeersveiligheid voor fietsers. Over de Bloklaan en het zuidelijke deel van de Rijksstraatweg worden fietsoversteekplaatsen gerealiseerd.

Voor de kruising met de Rijksstraatweg volstaat een kruispuntplateau met een passeersnelheid van 50 km per uur. Op deze kruising volstaat één rijstrook per rijrichting op alle takken, waarbij fietsverkeer buitenom wordt afgewikkeld.

Nieuwe aansluiting Cronenburgh

Voor de aansluiting van de randweg op de nieuwe woonlocatie Cronenburgh werd in eerste instantie uitgegaan van een rotonde. Nu de randweg wordt vormgegeven als erftoegangsweg (één rijbaan met twee rijstroken) is een dergelijke oplossing niet meer wenselijk. Op basis van de berekende verkeersintensiteiten is gekozen voor een kruising zonder verkeersregelingsinstallatie, aangelegd in de vorm van een plateau.

⁶ Royal Haskoning, Kruispunt Bloklaan-Randweg-Rijksstraatweg / verkeerskundige analyse, 30 juni 2004

Rijksstraatweg Noord

In de omgeving van de geplande aantakking van de nieuwe randweg op het noordelijke deel van de Rijksstraatweg is sprake van een andere planologische ontwikkeling, namelijk de aanleg van een golfterrein. Gezien het gebogen tracé ter plaatse van de geplande aansluiting kan de ontsluiting van het golfterrein alleen op een verantwoorde, verkeersveilige wijze plaatsvinden door middel van een rotonde.

HOOFDSTUK 5

Juridische regeling

5.1

ALGEMEEN

Er is een sterke behoefte om het onderhavige gebied te laten voldoen aan hoge kwaliteitseisen zowel in stedenbouwkundige, functionele als architectonische zin. Het vastleggen van gewenste ontwikkelingen in een bestemmingsplan heeft echter altijd een zekere tweeslachtigheid. Enerzijds is er de behoefte bepaalde gewenste zaken zeker te stellen, maar anderzijds moet ruimte zijn voor nieuwe ontwikkelingen, zonder zich aan de waan van de dag over te geven.

De regels bevatten regels omtrent het gebruik van de in het plan begrepen gronden en bebouwing. Per onderscheiden bestemming is een apart artikel gemaakt. Hierbij wordt per bestemming in de bestemmingsomschrijving aangegeven welke doeleinden binnen die bestemming zijn toegestaan. In de bouwregels wordt aangegeven welke bebouwing mogelijk is binnen de betreffende bestemming.

Bij een aantal bestemmingen zijn flexibiliteitsbepalingen opgenomen, in de vorm van een ontheffingsbevoegdheid voor Burgemeester en Wethouders, om in nader aangegeven gevallen van de regels te kunnen afwijken. Tevens kunnen Burgemeester en Wethouders nadere eisen stellen aan onder meer de situering van gebouwen en de inrichting van gronden. Voorts is een algemene ontheffingsbevoegdheid voor Burgemeester en Wethouders opgenomen om voldoende flexibiliteit aan het bestemmingsplan te geven, zonder de rechtszekerheid in gevaar te brengen.

5.2

ARTIKELSGEWIJS

De regels bestaan uit vier hoofdstukken. In hoofdstuk 1 zijn de inleidende regels (artikelen 1 en 2) opgenomen, hoofdstuk 2 omvat de bestemmingsregels, de regels met betrekking tot de afzonderlijke bestemmingen (artikelen 3 tot en met 9), de algemene regels (artikel 10 tot en met 15) komen terug in artikel 3 en de overgangs- en slotregels (artikelen 16 tot en met 18) zijn opgenomen in hoofdstuk 4.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen; hierin worden de in de regels gebezigde begrippen gedefinieerd om misverstanden of verschillen in interpretatie te voorkomen.

Artikel 2 Wijze van meten; een omschrijving van de wijze waarop het meten dient plaats te vinden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 t/m 9 De bestemmingen. Iedere bestemming is opgebouwd uit een bestemmingsomschrijving en bouwregels, en, indien nodig, een ontheffingsbevoegdheid en/of een wijzigingsbevoegdheid. Voorts maakt een nadere eisenregeling deel uit van een aantal bestemmingen.

De in dit plan opgenomen bestemmingen zijn:

- Artikel 3 Agrarisch
- Artikel 4 Groen
- Artikel 5 Verkeer
- Artikel 6 Water
- Artikel 7 Wonen
- Artikel 8 Leiding - riool
- Artikel 9 Waterstaat – Beschermingszone waterkering

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10 Vrijwaringszone – straalpad; regels met betrekking tot de luchtruimte die vrij moet blijven in verband met aanwezige straalpad.

Artikel 11 Anti-dubbelregel; grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels; regels met betrekking tot het verboden gebruik van gronden respectievelijk bebouwing.

Artikel 13 Algemene ontheffingsregels; bevoegdheid voor Burgemeester en Wethouders om:

§ De bestemmingsgrenzen in geringe mate te verschuiven indien er geen belangen van derden worden geschaad.

§ De in de regels genoemde maten met maximaal 10% te wijzigen indien er geen belangen van derden worden geschaad.

§ Bouwwerken van openbaar nut op te richten van een beperkte maat.

Artikel 14 Algemene wijzigingsregels; bevoegdheid voor Burgemeester en Wethouders om het plan te wijzigen ten aanzien van de plaats van de bestemmingsgrenzen.

Artikel 15 Algemene procedureregels; de regels die Burgemeester en Wethouders in acht dienen te nemen indien zij gebruik maken van de ontheffingsbevoegdheid of een aanlegvergunning willen verlenen en de regels die de gemeenteraad moeten voeren indien er gebruik gemaakt wordt van de wijzigingsbevoegdheid.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 16 en 17 Overgangsregels met betrekking tot de bebouwing en het gebruik van gronden en bebouwing.

Artikel 18 Slotregel; dit artikel geeft de titel van de regels aan.

5.3

OVERIGE

De verbeelding, getekend op schaal 1:1.000, maakt deel uit van het juridisch plan en geeft de ligging en begrenzing van de bestemmingen aan. Daarnaast is er een aantal aanduidingen opgenomen dat informatie verschaft over verschillende typen grenzen en dergelijke.

HOOFDSTUK

6 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 onder 1 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in het kader van de bestemmingsplanprocedure de economische uitvoerbaarheid van het plan te worden onderzocht.

Ten behoeve van de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling van Loenen aan de Vecht zoals neergelegd in het bestemmingsplan Cronenburgh is een grondexploitatie berekening gemaakt om inzicht te krijgen in de kosten en opbrengsten van de ontwikkeling van de woningbouw. Daarbij is de uitvoerbaarheid van zowel de individuele projecten als de projecten in hun geheel doorgerekend. Uit de berekening blijkt dat gezien de voorzichtige benadering een rendabele exploitatie van alle plannen mogelijk moet zijn.

Uitgaande van de raming voor het jaar 2008 geeft de onderhavige ontwikkeling een rendabele exploitatie te zien. Het te verwachten resultaat bedraagt afgerond 7,5 miljoen euro. In de exploitatie wordt een bedrag van 2,9 miljoen euro aangewend voor de ontsluiting via de Randweg. Van provinciewege is een bedrag ad afgerond 0,9 miljoen euro toegezegd voor de aansluiting van de Randweg nabij de Bloklaan. Daarnaast is er ook nog een vaste provinciale bijdrage van afgerond 0,8 miljoen euro toegezegd, waarmee de totale eenmalige bijdrage van de provincie aan de randweg Loenen inclusief de reconstructie van de aansluiting N402-N403/Bloklaan maximaal 1,78 miljoen euro bedraagt.

Voor de aanleg van de Randweg is een krediet gevoteerd waarin tevens een bijdrage van de provincie is opgenomen. Hiermee is deels de aanleg van de Randweg financieel gewaarborgd. Daarnaast is een subsidie van 1,5 miljoen euro ontvangen van de provincie, in het kader van leefbaarheid. De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 4 november 2003 de dekking van een eventueel tekort veilig gesteld, door een eventueel tekort in de kosten van aanleg van de Randweg (waarvan de totale kosten worden geraamd op afgerond 7 miljoen euro) ten laste te brengen van beschikbare gemeentelijke reserves en/of de exploitatie van het onderhavige bestemmingsplan Cronenburgh. De economische uitvoerbaarheid van het onderhavige bestemmingsplan is derhalve verzekerd.

De exploitatie opzet van 2008 is als bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Een bestemmingsplan is het resultaat van de afweging van ruimtelijke belangen. In de bestemmingplanprocedure is middels de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen het moment opgenomen waarin die afweging wordt getoetst.

7.1

INFORMATIEAVOND

Op 15 december 2004 heeft er een informatiebijeenkomst over de randweg plaatsgevonden. Tijdens deze bijeenkomst zijn de buurtbewoners en overige belangstellenden geïnformeerd over de aanleg van de randweg.

7.2

ZIENSWIJZEN

Op de voorbereiding van het besluit omtrent de aanpassingen is zoals opgenomen in artikel 3.8 Wro de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing, dat wil zeggen dat het ontwerp gedurende zes weken ter inzage ligt, waarbinnen eenieder schriftelijk zijn zienswijze kenbaar kan maken.

Tevens zal het ontwerp bestemmingsplan worden toegezonden aan de provincie Utrecht, het ministerie van VROM, de Rijksdienst voor archeologie, cultuurlandschap en monumenten en het waternet. Daarnaast zullen de Kamer van Koophandel en de Commissie welstand en monumenten midden Nederland telefonisch op de hoogte gebracht worden van het voornemen tot ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan.

BIJLAGE 1

Verslag overleg watertoets

BIJLAGE 2

Exploitatie opzet 2009