

---

**Programma van Eisen  
herontwikkeling Kleizuwe 105a  
te Vreeland**

**27 juli 2010**



## Verantwoording

<b>Titel</b>	Programma van Eisen herontwikkeling Kleizuwe 105a te Vreeland
<b>Opdrachtgever</b>	Driessen Vreeland B.V.
<b>Projectleider</b>	Erik Mateman
<b>Auteur(s)</b>	Boudewijn van Ardenne
<b>Projectnummer</b>	4699787
<b>Aantal pagina's</b>	38 (exclusief bijlagen)
<b>Datum</b>	27 juli 2010
<b>Handtekening</b>	

b/a  


## Colofon

Tauw bv  
afdeling Ruimte  
Australiëlaan 5  
Postbus 3015  
3502 GA Utrecht  
Telefoon (030) 282 48 24  
Fax (030) 288 94 84

Kenmerk R001-4699787DAR-evp-V04-NL

---

## Inhoud

<b>Verantwoording en colofon .....</b>	<b>3</b>
<b>1 Inleiding.....</b>	<b>7</b>
1.1 Doel .....	7
1.2 Leeswijzer .....	7
<b>2 Plangrens, eigendom en huidige bestemming .....</b>	<b>9</b>
2.1 Plangrens .....	9
2.2 Eigendomssituatie .....	9
2.3 Bestemming .....	11
<b>3 Projectaanpak.....</b>	<b>13</b>
3.1 Proces op hoofdlijnen .....	13
3.2 Projectorganisatie.....	14
3.2.1 Projectgroep .....	14
3.2.2 Stuurgroep.....	14
3.2.3 Projectmanagers- / werkoverleg.....	15
3.2.4 Klankborggroep .....	15
3.2.5 Communicatie .....	15
3.3 Mijlpaalproducten .....	15
3.4 Plan van aanpak.....	15
3.5 Producten .....	17
<b>4 Uitgangspunten &amp; programma.....</b>	<b>19</b>
4.1 Beleidsmatige uitgangspunten .....	19
4.1.1 Structuurvisie Utrecht 2005-2015 (voorheen Streekplan) .....	20
4.1.2 Rode contour .....	22
4.1.3 Overige relevante beleidskaders .....	24
4.1.4 Straalpad .....	24
4.2 Woningbouwprogramma .....	25
4.3 Eisen bebouwing .....	25
4.3.1 Duurzame woningbouw .....	25
4.4 Eisen openbare ruimte .....	26
4.4.1 Parkeerbehoefte .....	26
4.4.2 Groen- en speelvoorzieningen .....	26
4.4.3 Riolering en leidingen / infrastructurele werken .....	27

4.4.4	Recreatieve voorzieningen / openbaar gebied.....	27
4.5	Stedenbouwkundige aspecten .....	27
<b>5</b>	<b>Milieuaspecten.....</b>	<b>29</b>
5.1	Uitkomsten onderzoeken, knelpuntenkaart en aandachtspunten .....	29
5.2	Cultuurhistorische waarden.....	32
5.3	Luchtkwaliteit.....	33
<b>6</b>	<b>Juridisch en financiële aspecten .....</b>	<b>35</b>
6.1	Risicoanalyse planschade.....	35
6.2	Financiën.....	35
<b>7</b>	<b>Vervolgtraject .....</b>	<b>37</b>

#### **Bijlage(n)**

1. Vaststellingsovereenkomst gemeente & Driessen Vreeland B.V.
2. Regionale ligging plangebied
3. Ligging plangebied
4. Kadastrale kaart plangebied
5. Plankaart vigerend bestemmingsplan Driessen Vreeland B.V.
6. Hollandse Waterlinie
7. Rode contour provincie Utrecht
8. Milieucontourenkaart bedrijven omgeving plangebied
9. Knelpunten / aandachtspuntenkaart
10. Kaart beschermd dorpsgezicht (bomenkaart)

## 1 Inleiding

**Het Programma van Eisen geeft de uitgangspunten voor de herontwikkeling van de locatie Kleizuwe 105a te Vreeland weer. Momenteel zijn hier het bedrijf Biomassa bewerkingsbedrijf Driessen Vreeland B.V. en het woonhuis van de heer Driessen gevestigd. Zowel voor de gemeente als voor het bedrijf is het wenselijk het bedrijf te verplaatsen. Om deze verplaatsing mogelijk te maken, is de afspraak gemaakt dat Driessen Vreeland B.V. de locatie mag herontwikkelen en mag bestemmen tot woningbouw.**

### 1.1 Doel

Het Programma van Eisen is in overleg tussen de gemeente Loenen en Driessen Vreeland B.V. opgesteld en bevat de uitgangspunten waar in het vervolgtraject op teruggevallen kan worden.

Doel van het Programma van Eisen (PvE) is te komen tot een gezamenlijk gedragen kader voor de verdere uitwerking van de woningbouwlocatie. Dit is daarmee een belangrijke stap in het gehele proces.

De volgende stukken zijn meegenomen in het PvE:

- De overeenkomst tussen Driessen Vreeland B.V. en de gemeente d.d. 2 februari 2010 (zie bijlage 1, afspraken en voorwaarden uit deze overeenkomst worden niet vervangen door uitspraken uit het PvE)
- Intentieovereenkomst Driessen Vreeland B.V. en de gemeente Loenen d.d. 30 september 2008
- De resultaten van door Tauw uitgevoerde onderzoeken

### 1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 komen het plangebied, de kadastrale gegevens en de huidige bestemming aan bod. Hoofdstuk 3 beschrijft het voorgestelde planproces en de werkwijze van het projectteam en de stuurgroep. Het ruimtelijk beleidskader en het voorgestelde stedenbouwkundige proces worden beschreven in hoofdstuk 4, evenals de uitvoeringsaspecten (technische uitgangspunten) met betrekking tot de bebouwing en het openbare gebied. De verschillende milieuaspecten en de belangrijkste uitkomsten van de uitgevoerde onderzoeken, welke van invloed kunnen zijn op de invulling van het plangebied staan vermeld in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 wordt gekeken naar de financiële en juridische aspecten van de voorgenomen plannen. Hoofdstuk 7 sluit het PvE af met het vervolgtraject.

Kenmerk R001-4699787DAR-evp-V04-NL

---



## 2 Plangrens, eigendom en huidige bestemming

In dit hoofdstuk worden het plangebied en de directe omgeving beschreven. Ook worden de plannen nader toegelicht. Om deze plannen mogelijk te maken wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld omdat de gewenste invulling van het plangebied niet past binnen de vigerende bestemming. Tenslotte komen ook de vigerende bestemmingsplannen in dit hoofdstuk aan de orde.

### 2.1 Plangrens

Het plangebied is gesitueerd aan de Kleizuwe 105a te Vreeland. Momenteel zijn een woonhuis en het bedrijf Driessen Vreeland B.V. gevestigd ter plaatse van de onderzoekslocatie. Het gebied bestaat uit verschillende kadastrale percelen zoals deze in tabel 1 zijn weergegeven en heeft een oppervlakte van in totaal circa 4,94 hectare.

In de figuren 2.1 en 2.2 is de regionale ligging van het plangebied weergegeven en de ligging in Vreeland. De figuren zijn ook opgenomen in de bijlagen 2 en 3.

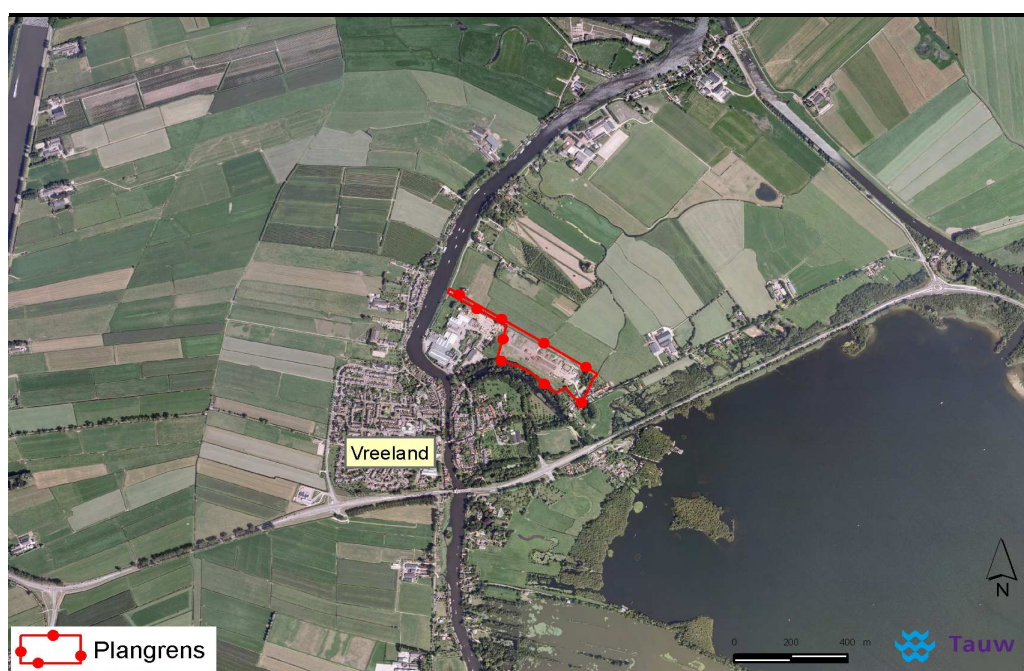
### 2.2 Eigendomssituatie

De eigenaren van de percelen zijn zowel de heer Driessen en zijn broer als het bedrijf Driessen Vreeland B.V.. In onderstaande tabel zijn de percelen welke bij het plangebied behoren weergegeven. In bijlage 4 is de kadastrale kaart van het plangebied opgenomen.

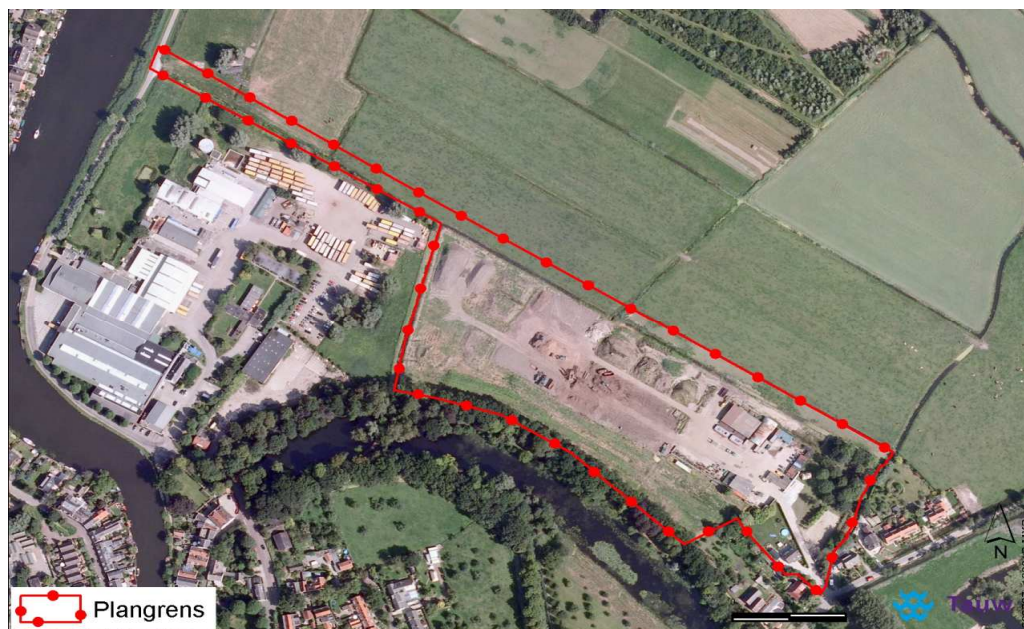
**Tabel 2.1** Overzicht kadastrale percelen Kleizuwe 105a te Vreeland

Eigenaar	Perceelnummer	Oppervlakte in m <sup>2</sup>
K-J en HP Driessen	Vreeland A 185	720
K-J en HP Driessen	Vreeland A 186	1.140
K-J en HP Driessen	Vreeland A 187	340
K-J en HP Driessen	Vreeland A 857	720
K-J en HP Driessen	Vreeland A 1234	53
K-J en HP Driessen	Vreeland A 1752	168
K-J en HP Driessen	Vreeland A 1753	5.500
K-J en HP Driessen	Vreeland A 1776	3.243
K-J en HP Driessen	Vreeland A 1777	2.918
<i>Subtotaal</i>		<i>14.802</i>
Driessen Vastgoed bv	Vreeland A 1775	18.425
Driessen Vastgoed bv	Vreeland A 1776	16.214
<i>Subtotaal</i>		<i>34.639</i>
<b>Totaal</b>		<b>49.441 (circa 4,94 hectare)</b>

Aangezien het plangebied binnen de 'rode contour' van de provincie Utrecht voor de kern Vreeland ligt waar woningbouw de voorkeur heeft, is een andere bestemming voor dit gebied gewenst dan bedrijvigheid. Hierbij is het doel om woningen te realiseren op het huidige terrein.



**Figuur 2.1 Regionale ligging plangebied**



**Figuur 2.2 Ligging plangebied**

### 2.3 Bestemming

Voor de ontwikkelingen op de planlocatie wordt een separaat bestemmingsplan opgesteld dat de gewenste ontwikkeling mogelijk moet maken (fase 2 planontwikkeling). De vigerende bestemmingsplannen zijn hieronder kort beschreven en de plankaarten zijn opgenomen in bijlage 5.

#### *Vigerend bestemmingsplan*

Voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Vreeland in hoofdzaken' van toepassing (vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 21 februari 1958, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 15 september 1958).

De locatie Driessen heeft op grond van dat bestemmingsplan een agrarische bestemming. De huidige functie komt niet overeen met de genoemde bestemming. Het bedrijf is echter al gedurende lange tijd op deze locatie gevestigd en heeft ook als zodanig de benodigde milieuvergunningen, die door de provincie zijn verstrekt.

#### *Bestemmingsplan Landelijk Gebied*

Voor de agrarische omgeving van het plangebied is het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' van toepassing. Dit plan is op 1 juli 2003 door de gemeenteraad van Loenen vastgesteld en is op 17 februari 2004 door GS goedgekeurd.

*Bestemmingsplan Vreeland*

Voor de bebouwde omgeving van het plangebied is onlangs een nieuw bestemmingsplan vastgesteld. Dit bestemmingsplan 'Vreeland' is door de gemeente Loenen vastgesteld op 26 januari 2010 en inmiddels in werking getreden.

Op dit moment zijn daardoor voor het plangebied drie bestemmingsplannen van belang, te weten 'Vreeland', het bestemmingsplan 'Vreeland in hoofdzaken' en 'Landelijk Gebied'.

## 3 Projectaanpak

**Hieronder is beschreven hoe het proces omtrent het project eruitziet, hoe de projectorganisatie opgezet is en wordt dit in een plan van aanpak vertaald. Externe partijen en omwonenden worden hier ook actief bij betrokken. Het hoofdstuk wordt afgesloten door op te leveren producten te beschrijven en het detailniveau van deze producten weer te geven.**

### 3.1 Proces op hoofdlijnen

Het college van burgemeester en wethouders heeft besloten het initiatief van de planontwikkeling neer te leggen bij de ontwikkelende partij. Deze zal het stedenbouwkundig plan opstellen en een concept bestemmingsplan aanleveren. De wettelijk benodigde onderzoeken en de onderbouwing worden ook door de ontwikkelende partij uitgezet en uitgevoerd. Op hoofdlijnen wordt voorgesteld de volgende fasen te doorlopen:

- Fase 1 Haalbaarheidsonderzoeken
- Fase 2 Ruimtelijke verkenning, inventarisatie beleid en ontwerpessie
- Fase 3 Schetsplanfase
- Fase 4 Voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan
- Fase 5 Concept (voor)ontwerpbestemmingsplan
- Fase 6 Definitief stedenbouwkundig plan
- Fase 7 Ontwerp bestemmingsplan
- Fase 8 Besluitvorming stedenbouwkundig plan en bestemmingsplan

De toetsingsmomenten zijn opgenomen zodat gestuurd kan worden op de ruimtelijke kwaliteit en een goede stedenbouwkundige inpassing. Alle van belang zijnde aspecten worden benoemd. De toetsing wordt gedaan door de stedenbouwkundige van de gemeente en als een advies vastgelegd in een memo. Eventuele aandachtspunten worden meegegeven. De supervisor besluit of het plan voldoende is uitgewerkt om door te gaan naar de volgende fase. Na ambtelijke instemming worden het stedenbouwkundig plan en het (ontwerp) bestemmingsplan ter besluitvorming aan het college worden voorgelegd zodat het in procedure gebracht kan worden. Het planproces wordt begeleid tot aan de besluitvorming. De besluitvorming wordt voorbereid door de gemeente. Eventueel benodigde gemeentelijke stukken en informatie worden door de gemeente aangeleverd.

## **3.2 Projectorganisatie**

Een goede, zorgvuldige uitgewerkte interne en externe communicatie is essentieel in een bestemmingsplanproces. Hiervoor is een actieve participatie van alle betrokken partijen noodzakelijk, inclusief de omwonenden en andere belanghebbenden in de omgeving.

Een 'standaard' projectorganisatie wordt voorgesteld waarin zowel Tauw als - opdrachtnemer namens Driessen Vreeland - en de gemeente zijn vertegenwoordigd. De volgende overlegstructuren zijn wenselijk in deze:

- Projectgroep
- Stuurgroep
- Projectmanagers- / werkoverleg
- Klankbordgroep

### **3.2.1 Projectgroep**

De projectgroep is verantwoordelijk voor het uitwerken en voorbereiden van de producten per stap. Tauw en medewerkers van de gemeente maken onderdeel uit van deze projectgroep. Onder voorzitterschap van de projectmanager worden producten, nader aan te leveren gegevens, voortgang en overige zaken besproken. In de projectgroep worden tevens afspraken gemaakt over wie wanneer welke zaken uitgevoerd moet hebben.

Deelnemers - Projectmanager, stedenbouwkundigen gemeente en desgewenst specialisten per fase. Het gemeentelijk aanspreekpunt is agendalid.

Wanneer - Voorgesteld wordt de projectgroep regelmatig bijeen te laten komen. Indien nodig zal aanvullend overleg ingelast worden. Opgemerkt moet worden dat voorbereiding en afstemming vooraf van belang is. Hier ligt naar onze mening een belangrijke taak voor de projectmanager.

### **3.2.2 Stuurgroep**

Per stap moeten besluiten worden genomen. Waar eventuele conflicten ontstaan tussen ruimtelijke wenselijkheid en beleidsuitgangspunten moet bemiddeld worden. Stukken dienen voor akkoord door beide partijen geaccordeerd te worden. In bijeenkomsten ter bestuurlijke afstemming dienen dit soort zaken afgestemd te worden. Kernbegrippen hierbij zijn afstemmen, akkoord geven, bewustwording en draagvlak.

Deelnemers - Verantwoordelijk wethouder en ambtenaar, Driessen Vreeland B.V., gemeentelijk aanspreekpunt en de projectmanager namens Driessen Vreeland B.V..

Wanneer - Bij start van het project en ter afsluiting van de stappen (mijlpalen).

### **3.2.3 Projectmanagers- / werkoverleg**

In de dagelijkse loop der dingen zal het nodig zijn zaken op elkaar af te stemmen zonder dat daarvoor een hele projectgroep bijeen hoeft te komen. Deze afstemming vindt plaats tussen de projectmanager namens Driessen Vreeland B.V. en het aanspreekpunt van de gemeente Loenen.

Daarnaast wordt de Raad op de hoogte gehouden van de stand van zaken door ze onder andere tijdens een werkvergadering te informeren door middel van een presentatie. Daarnaast worden bepaalde mijlpaalproducten (PvE, onderzoeken) door de Raad goedgekeurd.

### **3.2.4 Klankbordgroep**

De klankbordgroep bestaat uit de Dorpsraad en de Vechtplassencommissie. Zij worden in de gelegenheid gesteld om te reageren op de mijlpaalproducten (zie ook paragraaf 3.2).

### **3.2.5 Communicatie**

Naast de bovenstaande overlegstructuren is het wenselijk dat ook de mensen in de omgeving van het plangebied regelmatig op de hoogte worden gebracht van de ontwikkelingen. Dit wordt gedaan door te publiceren in het plaatselijke krantje (VAR), een bewonersavond te organiseren en een nieuwsbrief op te stellen.

## **3.3 Mijlpaalproducten**

Mijlpaalproducten worden door de initiatiefnemer aangeleverd aan de gemeente. Vervolgens streeft de gemeente om binnen twee weken een reactie te versturen in verband met de strakke planning. Na een eventuele aanpassingsronde worden de stukken definitief gemaakt en wordt de fase afgesloten door de stuurgroep. De mijlpaalproducten bestaan achtereenvolgens uit het schetsontwerp, voorlopig ontwerp en het definitief ontwerp. Elk mijlpaalproduct zal worden voorgelegd aan een klankbordgroep.

## **3.4 Plan van aanpak**

De voortgang van het planproces wordt aangestuurd door de ontwikkelende partij. Het planproces zal de onderstaande stappen doorlopen. Indien het nodig is om af te wijken van dit planproces dan zal dit in de projectgroep worden afgestemd.

### *Stap 1 Toetsing haalbaarheid*

De ontwikkelende partij voert de benodigde onderzoeken uit. Zodra de onderzoeken zijn afgerond worden deze gebundeld en voorgelegd aan het projectteam.

*Stap 2 inventarisatie beleid, uitgangspunten en belemmeringen*

Er wordt een overzicht opgesteld van alle relevante beleidstukken. Alle uitgangspunten van het beleid en de gevoerde gesprekken met externe partijen worden kort en bondig samengevat en gebundeld. Op basis van dit document en op basis van de haalbaarheidsonderzoeken wordt een knelpunten- / belemmeringenkaart gemaakt welke als vertrekpunt dient voor het ontwerpatelier.

*Stap 3 Ontwerpsessie*

Op basis van de knelpunten- / belemmeringskaart wordt gezamenlijk gebrainstormd over de toekomstige invulling van de locatie. In dit overleg worden de uitgangspunten voor het schetsontwerp geformuleerd.

*Stap 4 Projectgroep Schetsplan*

Het schetsplan wordt toegelicht.

*Stap 5 Informeel overleg welstandscommissie*

*Stap 6 Toetsing schetsplan*

In een memo wordt het stedenbouwkundig advies ten aanzien van de ontwikkeling uiteengezet.

*Stap 7 Projectgroep voorlopig ontwerp*

Het voorlopig ontwerp wordt gepresenteerd en toegelicht in de projectgroep.

*Stap 8 Toetsing voorlopig ontwerp*

Het voorlopig ontwerp kan worden vastgesteld wanneer er geen wijzigingen meer te verwachten zijn ten aanzien van het uitgeefbaar gebied versus het openbare gebied. Dit in verband met eventuele nader te maken afspraken ten aanzien van civiel technische werkzaamheden en de inrichting van eventueel openbaar gebied. Een memo wordt opgesteld met daarin het stedenbouwkundig advies ten aanzien van het voorlopig ontwerp.

*Stap 9 Toetsing concept voorontwerp bestemmingsplan*

De bevindingen worden vastgelegd in een memo.

*Stap 10 Projectgroep definitief ontwerp stedenbouwkundig plan*

Het definitief ontwerp wordt gepresenteerd en toegelicht in de projectgroep.



**Stap 11 Toetsing definitief ontwerp + ontwerp bestemmingsplan**

In een memo wordt het stedenbouwkundig advies ten aanzien van het definitief ontwerp uiteengezet. Na goedkeuring van het definitieve ontwerp kan besluitvorming plaatsvinden. Uitgangspunt is dat de ontwikkelende partij het stedenbouwkundig plan en ontwerpbestemmingsplan toelicht en presenteert in de besluitvormingsfase.

**3.5 Producten****Schetsontwerp**

Het schetsontwerp (1:1000) wordt opgesteld met als doel alle inzichten, kaders en belangen in beeld te brengen zodat deze tijdens een ambtelijk overleg kunnen worden afgestemd. Vervolgens vindt een overleg plaats waarin de op- en aanmerkingen kenbaar worden gemaakt. Na goedkeuring in de projectgroep wordt het schetsontwerp met een advies voorgelegd aan de stuurgroep. De volgende punten komen aan de orde:

- Inpassing / relatie landschap
- Cultuurhistorie
- Stedenbouwkundig concept
- Woningaantallen
- Parkeren
- Groen
- Water
- Inmeting

**Voorlopig ontwerp**

In de voorlopige ontwerpfase wordt het schetsmatige model nader uitgewerkt (digitaal) en 1:1000 aangeleverd.

**Definitief ontwerp**

Het voorlopige ontwerp wordt in deze fase verder aangevuld en uitgewerkt tot een compleet stedenbouwkundig plan. De volgende aspecten worden inzichtelijk gemaakt.

- Architectuur
- Onderlinge samenhang van de bebouwing
- Gewenst materiaal- en kleurgebruik voor de bebouwing
- Materiaal- en kleurgebruik voor de inrichting van de openbare ruimte

### **(Voor)ontwerp bestemmingsplan**

Het op te stellen (voor)ontwerp bestemmingsplan wordt een plan op hoofdlijnen. Hierdoor behoudt een eventuele projectontwikkelaar / bouwer de mogelijkheid voor nadere uitwerking van het plan. Ondanks de krappe planning is besloten een voorontwerp bestemmingsplan op te stellen. Het ontwerp bestemmingsplan wordt in het voorjaar van 2011 opgesteld.

### **Memo toetsing**

Op de toetsingsmomenten wordt een memo met het 'stedenbouwkundig advies' opgesteld. In de memo wordt aangegeven of het plan voldoende kwaliteit heeft en of het voldoende aansluit bij de ruimtelijke structuur en het landschap. Aandachtspunten en knelpunten worden aangegeven zodat deze in de projectgroep kunnen worden besproken en behandeld. De gemeente beoordeelt of het plan voldoende uitgewerkt is om het met een advies voor te leggen aan de stuurgroep.

## 4 Uitgangspunten & programma

**In dit hoofdstuk wordt achtereenvolgens ingegaan op de relevante beleidskaders, het woningbouwprogramma en de uitvoeringsaspecten. Dit laatste betreft de meer technische uitgangspunten en is onderverdeeld in eisen voor gebouwen en eisen met betrekking tot de openbare ruimte.**

### 4.1 Beleidsmatige uitgangspunten

Vanuit de nota ruimte is voor Vreeland een drietal beleidslijnen van belang:

- Het beleid ten aanzien van de ontwikkeling van dorpen
- De waarborging en ontwikkeling van bijzondere landschappelijke en cultuurhistorische waarden uitgewerkt in nationale landschappen
- De Nieuwe Hollandse Waterlinie als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (zie bijlage 6)

Vertaald naar het plangebied betekenen deze uitgangspunten dat aangehaakt moet worden bij de dorpskern van Vreeland en dat het Beschermd Dorpsgezicht Vreeland gerespecteerd moet blijven. In gebieden met bijzondere landschappelijke of cultuurhistorische waarde moet de 'verstedelijking' zoveel mogelijk worden beperkt. De mogelijkheden voor herontwikkeling van vrijkomend bestaand stedelijk gebied dienen uiteraard niet onnodig te worden geblokkeerd.

Daarnaast ligt Vreeland in het Nationaal Landschap Groene Hart. Binnen dit Nationale landschap geldt het zogeheten migratie saldo nul. De voorgenomen woningbouwontwikkeling is niet strijdig met dit migratiesaldo nul omdat in Vreeland circa 1500 mensen wonen. Vanwege demografische ontwikkelingen (kleiner worden van de huishoudens) en om het bevolkingsaantal op peil te houden, dienen er woningen bijgebouwd te moeten worden. Daarnaast geldt dat het migratiesaldo 0 voor de gehele gemeente Loenen geldt en dan is de nieuwbouw van 60 woningen geen bijzonder grote uitbreiding maar voorziet deze in de vraag naar het geplande type woningbouw en wordt het bevolkingspeil in stand gehouden.

"Bouwplannen zijn gebaseerd op specifieke vraag naar woningen (de bevolking vergrijsst, bouwen om mensen in hun eigen wijk te laten wonen) en het behouden van een gezonde bevolkingsopbouw", aldus de gemeente Loenen.

#### **4.1.1 Structuurvisie Utrecht 2005-2015 (voorheen Streekplan)**

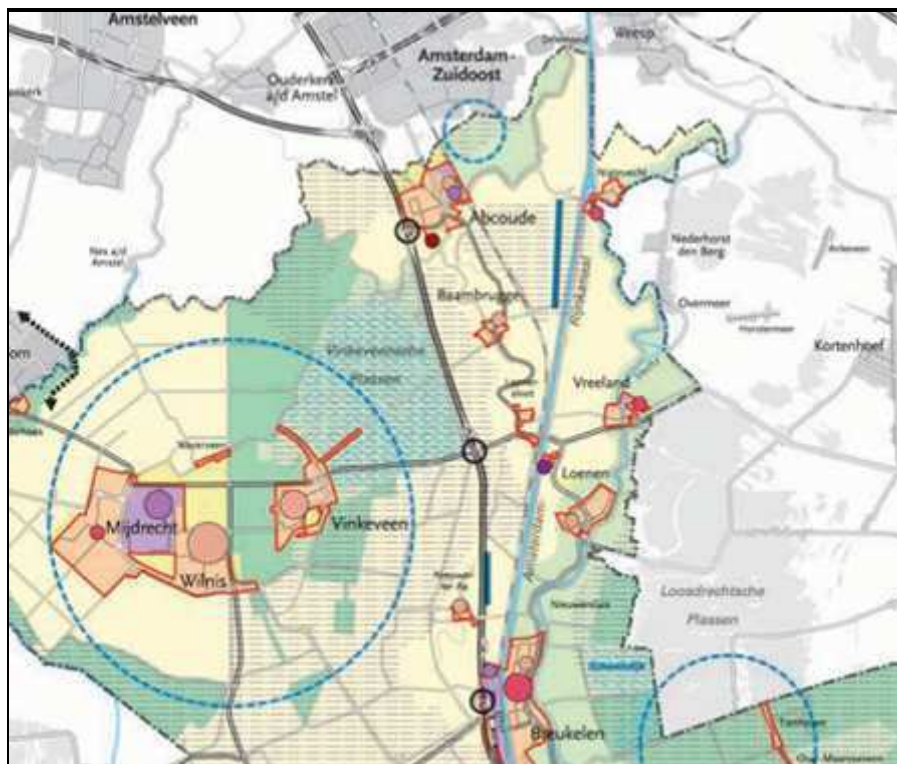
Het streekplan Utrecht 2005-2015 is op 13 december 2004 vastgesteld door de Provinciale Staten van Utrecht. Inmiddels is deze vervangen door de Structuurvisie Utrecht 2005-2015. Het grondgebied van de provincie is verdeeld in verschillende deelgebieden. De gemeente Loenen valt in het deelgebied West-Utrecht. In de Structuurvisie zijn de stedelijke contouren van Vreeland vastgelegd. De stedelijke contouren (zie ook paragraaf 4.1.2 Rode contouren) komen grotendeels overeen met de plangrenzen van het bestemmingsplan Vreeland.

Hierop zijn twee uitzonderingen:

- Het gedeelte dat wel binnen de plangrenzen valt, maar niet binnen de stedelijke contouren. Dit betreft de agrarische delen aan de zuidoost zijde van het plangebied, de hier gelegen provinciale weg N201 en de bebouwing van de straat het Sluisje
- Het gedeelte dat wel binnen stedelijke contouren valt, maar niet binnen de plangrenzen. Dit betreft de ontwikkelingslocatie aan de oostzijde van Vreeland en ten zuidoosten van het terrein van de firma Greif Nederland B.V. en Mur B.V. aan de Bergseweg. Het is wenselijk dat de hier gevestigde bedrijvigheid plaats zal maken voor woningbouw

Daarnaast blijkt het volgende uit de Structuurvisie:

‘De kern Vreeland heeft cultuurhistorische kenmerken en in het kader van het Groene-Hartbeleid gelden ook voor deze kern ruimtelijke beperkingen. Er zijn mogelijkheden voor het transformeren van een bedrijventerrein in een woningbouwlocatie. Ten noorden van de kern, aan de Vecht en aan een oude Vechtarm, liggen enkele bedrijven die afbreuk doen aan de landschappelijke kwaliteit van de omgeving en bovendien zorgen voor verkeershinder in het oostelijke deel van Vreeland. Dit terrein valt gedeeltelijk binnen het stedelijk gebied van het vigerende plan. Het beleid is erop gericht deze bedrijven te verplaatsen en tot een belangrijke kwaliteitsverbetering te komen. Bij de inrichting is het van belang de kwaliteit van deze locatie, langs de Vecht en tegen de historische dorpskern aan, te bewaken. Een goede landschappelijke inpassing is van belang.’ Hierbij dient goed te worden nagedacht over de uitstraling van het plangebied naar buiten toe, naar de polder. Omtrent het gewenste woningbouwprogramma zijn afspraken gemaakt met de gemeente Loenen (zie bijlage 1, overeenkomst Driessen-Gemeente Loenen).



**Figuur 4.1** Uitsnede streekplankaart; bron Streekplan Utrecht

### ***De Vecht (onderdeel Streekplan, nu Structuurvisie)***

De Vecht is te verdelen in meerdere onderdelen, waarbij Vreeland in het landgoed gedeelte (tussen Maarssen en Nigtevecht) ligt. In de structuurvisie wordt de Vecht en zijn omgeving als bijzonder aantrekkelijk betiteld, waardoor mogelijkheden voor recreatief gebruik ontstaan. Daarnaast is de Vecht onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en bestaande / nieuwe natuur op grond van de Ecologische Hoofdstructuur. De provincie streeft ernaar om de Ecologische Hoofdstructuur in 2020 volledig te laten functioneren. Hiernaast wordt ook de Hollandse Waterlinie, waarvan het plangebied deel uitmaakt, verder ontwikkeld.

De provincie hecht belang aan de (kwaliteiten van) de Vecht en de Vechtvisie die is opgesteld.

### ***Vecht- en Plassengebied (onderdeel Streekplan, nu Structuurvisie)***

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

- Behoud en versterking van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden, in het bijzonder de waarden van de Nieuwe Hollandse Waterlinie
- Versterken recreatief gebruik door een kwalitatieve verbreding van het recreatieve aanbod zoals watersport, kleinschalige dagrecreatie, fiets- en wandelmogelijkheden, agro- en ecotoerisme en het benutten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie
- Versterken van de ecologische functie van de Vecht met haar bosrijke landgoederen door het aanwijzen en begrenzen van nieuwe natuur

In de structuurvisie wordt elke kern uit de verschillende gemeenten beschreven in het kader van de richtlijnen die voortvloeien uit diezelfde structuurvisie. Ten aanzien van Vreeland wordt gesteld dat hiervoor ook de ruimtelijke beperkingen gelden uit het Groene Hart-beleid in combinatie met de cultuurhistorische kenmerken. Er zijn mogelijkheden voor het transformeren van een bedrijventerrein tot woningbouwlocatie.

Hierbij moet de kwaliteit van de locatie, tegen de historische kern aan, worden bewaakt. Bij de ontwikkeling dient aandacht te worden besteed aan een goede landschappelijke inpassing. Daarnaast dient ervoor gezorgd te worden dat de woningen voldoen aan de wensen van de verschillende doelgroepen.

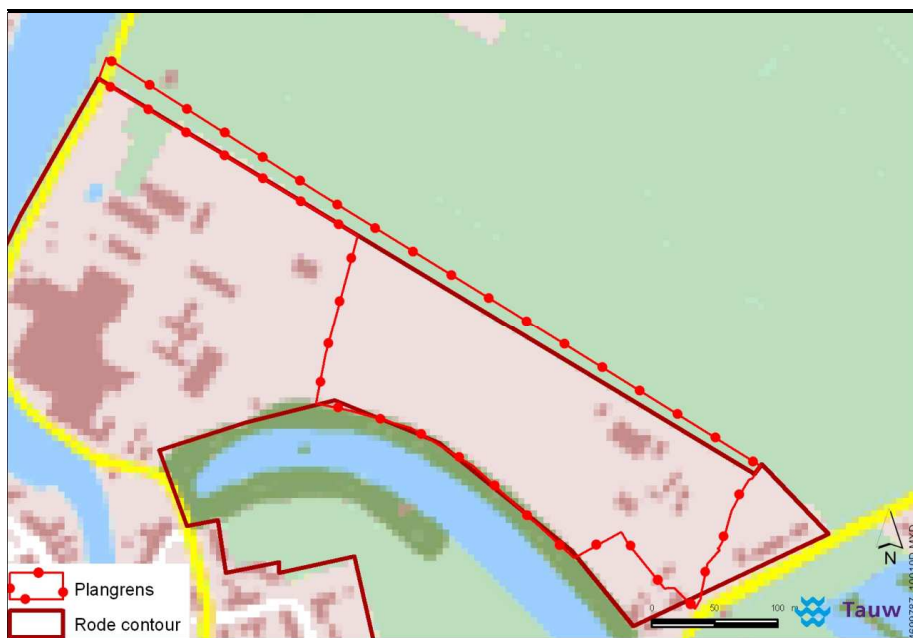
In paragraaf 5.4 worden de ecologische waarden van de 'dode Vechtarm' nader genoemd. Uitgangspunt is dat de afgesloten Vechtarm afgesloten blijft, zodat de kenmerkende waarden, zowel landschappelijk als ecologisch, behouden blijven.

#### **4.1.2 Rode contour**

Rond de kernen in de provincie Utrecht, waartoe ook Vreeland behoort, zijn rode contouren getrokken. Dit zijn zogeheten bebouwingsgrenzen. Verstedelijking dient binnen deze grenzen plaats te vinden. Woningbouw en de aanleg van bedrijventerreinen moet in principe binnen deze rode contour plaatsvinden. Driessen Vreeland B.V. is gesitueerd binnen deze rode contour, zoals deze in de Structuurvisie Utrecht is vastgesteld voor Vreeland. In de figuren 4.2 en 4.3 (en bijlage 7) is de ligging te zien van de rode contour van Vreeland. In een gesprek met de provincie Utrecht komt de exacte ligging van deze grens nog aan de orde en de mogelijke functies rondom de grenzen.



**Figuur 4.2 Ligging rode contour (bron; Streekplan Utrecht)**



**Figuur 4.3 Exacte ligging rode contour**

### 4.1.3 Overige relevante beleidskaders

In tabel 4.1 zijn de overige relevante beleidskaders weergegeven waarmee ook rekening dient te worden gehouden bij de uitvoering en nadere detaillering van de ontwikkelingsplannen. Deze zijn hier niet nader uiteengezet en beschreven.

**Tabel 4.1 Overig relevant beleid**

<b>Beleid</b>
Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid
Nota Belvédère
Linieperspectief Panorama Krayenhoff
Nieuwe Hollandse Waterlinie
Voorloper Groene Hart
Ontwerp AMvB Ruimte
Ontwerp Provinciale ruimtelijke verordening 2009
Beleidslijn nieuwe Wro (2009)
Ontwikkelingsprogramma voor het Groene Hart
Streekplanuitwerking Nationale Landschappen provincie Utrecht
De Verordening bescherming natuur en landschap provincie Utrecht (1996)
Gebiedsvisie Vechtstreek
Landschapsontwikkelingsplan Breukelen - Loenen
Beeldkwaliteitsplan Landelijk Gebied Breukelen - Loenen
Welstandsnota Breukelen, Loenen en Abcoude
Beeldkwaliteitplan beschermd dorpsgezicht Vreeland
Algemeen Plaatselijke Verordening (APV)
Beleidsregel bestemmingswijziging van detailhandel naar wonen

### 4.1.4 Straalpad

Uit het bestemmingsplan Vreeland blijkt dat een straalpad van een zendmast het plangebied doorkruist. De zendmast is niet in het plangebied gelegen. De ligging van het straalpad is weergegeven op de verbeelding van het bestemmingsplan Vreeland door middel van aanduiding “vrijwaringszone - straalpad”. Binnen de straalpaden van de zendmast gelden beperkingen voor de maximale bouwhoogte. De minimale bouwhoogte onder de “vrijwaringszone - straalpad” bedraagt voor Vreeland 88 meter. In het bestemmingsplan is voor diverse bestemmingen vastgelegd wat de maximale bouwhoogte mag zijn. Deze hoogten zijn nergens hoger dan hetgeen maximaal is toegestaan vanwege de zendmast.



## 4.2 Woningbouwprogramma

In het raadsvoorstel van de gemeente Loenen van 26 januari 2010 is ingestemd met de vaststellingsovereenkomst tussen de gemeente Loenen en Driessen-Vreeland B.V. De volgende hoofdpunten uit deze overeenkomst zijn hierbij van belang:

- Driessen krijgt toestemming voor het realiseren van 40 tot 60 woningen op zijn te ontruimen bedrijfsterrein aan de Kleizuwe, met als uitgangspunt zowel woningen in de duurdere sector (vrijstaand of twee-onder-een-kap) als betaalbare sector (drie- of meer onderkapwoningen)
- De gemeente neemt als compensatie, voor de door Driessen ingediende claim - in verband met het staken van de vrijstellingsprocedure voor de vestiging van zijn bedrijf aan de Oostkanaaldijk - de verplichting tot het realiseren van 30 % van de woningen in de sociale sector over van Driessen
- De gemeente realiseert in verband met het hierboven gestelde op het voormalige CSV-terrein in Vreeland 16 tot 18 starterswoningen

## 4.3 Eisen bebouwing

De nieuw te bouwen woningen moeten voldoen aan bepaalde technische eisen. Deze zijn hieronder weergegeven.

### 4.3.1 Duurzame woningbouw

Onder duurzame bouw en stedenbouw wordt verstaan; het op zodanige wijze ontwerpen, bouwen, inrichten, beheren en gebruiken van gebouwen en de gebouwde omgeving dat de schade voor de gezondheid en het milieu in alle stadia van het bestaansproces, van ontwerp tot en met sloop, zoveel mogelijk wordt beperkt. Hiertoe wordt het Energieprestatiecoëfficiënt gehanteerd (EPC, een index die de energetische efficiëntie van nieuwbouw aangeeft). Deze norm is in het Bouwbesluit opgenomen. Voor de energieprestatie van woningen geldt de wettelijke eis dat de EPC-waarde kleiner of gelijk moet zijn aan 0,8. Per 1 januari 2011 wordt deze norm in het Bouwbesluit verlaagd (eisen worden strenger) van 0,8 naar 0,6. Voor de overige aspecten van duurzaam bouwen gelden geen wettelijke normen.

De gemeente Loenen heeft zowel een concept notitie 'Duurzaam Bouwen' opgesteld als het BANS klimaatconvenant ondertekend. De aanvraag voor BANS-subsidie is samen met een drietal andere gemeenten in de regio ingediend. Eén van de verplichte thema's in het klimaatbeleid is woningbouw. Binnen dit thema wordt onder andere een draaiboek duurzaam bouwen opgesteld en worden per project prestatie-afspraken gemaakt. Momenteel is de gemeente bezig met het uitvoeren van initiatieven in het kader van de SLOK-regeling (medio juli 2008 is de nieuwe uitkering SLOK geopend: Stimulering Lokale Klimaatinitiatieven).

De van toepassing zijnde inspanningsverplichtingen van het klimaatakkoord zijn:

- Een verscherping van de EPC met 5-10 % ten opzicht van de wettelijke norm; wordt 0,72
- Een EPL (Energieprestatie op locatie) van 7,2
- 70 % zongericht verkavelen
- Voor gebouwen een score van tenminste 7 voor alle thema's volgens de meest recente versie van GPRGebouw

Deze worden als minimumeis opgelegd.

Daarnaast hanteert de gemeente in het kader van duurzaam bouwen het principe dat het gebruik van uitlogbare materialen bij bouw of verbouw niet is toegestaan. Bij het duurzaam bouwen mogen geen nadelige effecten optreden voor de cultuurhistorische waarden van de bebouwing in het gebied dat is aangewezen als beschermd dorpsgebied. De cultuurhistorische waarden genieten prioriteit ten aanzien van het duurzaam bouwen.

#### **4.4 Eisen openbare ruimte**

Naast eisen voor de geplande woningbouw, zijn er ook eisen gesteld aan de openbare ruimte. Deze zijn hieronder per aspect weergegeven.

##### **4.4.1 Parkeerbehoefte**

Uitgegaan dient te worden van een minimale parkeernorm van:

- 1,4 parkeerplaats per woning voor wat betreft sociale woningbouw
- 1,8 per woning voor wat betreft midden duur
- 2,0 per woning voor wat betreft duur

Deze norm is conform ASVV (inclusief parkeren op eigen terrein, dat wil zeggen de som van parkeren op eigen terrein en parkeren in de openbare ruimte). Hiervan dient een goed en eenduidig ontwerpprofiel te worden gemaakt.

Over de wijze waarop deze norm gerealiseerd gaat worden, zal nader overleg gevoerd worden aan de hand van het stedenbouwkundig principe dat uitgangspunt is voor de ontwikkeling. Verder geldend de normen van de ASVV / CROW.

##### **4.4.2 Groen- en speelvoorzieningen**

De realisatie van voldoende groenvoorzieningen is vereist. De voorzieningen dienen onderhoudsarm te zijn. Ook dienen speelvoorzieningen te worden gerealiseerd voor verschillende leeftijdsgroepen, conform het beleidsplan van de gemeente Loenen (Nota Speelruimte Beleid gemeente Loenen, maart 2003). Deze dienen gecentreerd en op voldoende wijze te worden aangelegd. De omvang en de keuze van de groen- en speelvoorzieningen dienen in overleg met de gemeente te worden bepaald.

De oppervlaktes voor speelterreintjes zijn geen standaard maat. Deze worden bepaald aan de hand van de vraag, doelstelling, doelgroep maar ook de beschikbare ruimte. De speelterreintjes kunnen afgebakende gebiedjes in het openbaar groen zijn, maar ook kunnen ze geïntegreerd worden in het groen. Voor het bepalen van de doelgroep en dus de indeling van het speelterrein is een migratieonderzoek noodzakelijk, waarbij duidelijkheid komt over de diverse leeftijdsgroepen en de actieradius.

De volgende punten moeten in acht worden genomen bij het bepalen van de speelvoorzieningen:

- **Kwaliteit:** er dient gekozen te worden voor goede duurzame kwaliteit bij de aanschaf van speeltoestellen. Deze dienen langdurig in stand te worden gehouden tegen relatief lagere kosten en tevens na gebruik zo volledig mogelijk recyclebaar zijn
- **Doelgroepen:** De gemeente vindt het van belang dat er voor de verschillende leeftijdsgroepen (4-6 jarigen, 7-12 jarigen en 13-18 jarigen) verhoudingsgewijs een verantwoord basisaanbod van speelvoorzieningen moet zijn
- **Spreiding:** Uitgangspunt is de volgende actieradius van kinderen (4 tot en met 6: 100 m; 7 tot en met 12: 300 - 400 m; 13+: 800 - 1000 m). Hiermee kan de bereikbaarheid van de terreinen voor die leeftijdsgroepen worden ingevuld

#### **4.4.3 Riolering en leidingen / infrastructurele werken**

Het rechtstreeks inprikken op het bestaande rioleringsstelsel is niet mogelijk. Voor de nieuwbouw dient een gescheiden stelsel te worden aangelegd. Voor de afvoer van vuilwater (het droogwaterafvoer) kan de ontwikkelaar een (loze) rioolpersleiding overnemen (diameter 75 mm), welke is aangelegd tussen het terrein Driesen en de Raadhuislaan. De afvoer van het hemelwater dient gescheiden en in het plangebied zelf te worden afgevoerd. Dit hemelwater mag niet worden vervuild door bijvoorbeeld koper en zink. Het stelsel dient als verbeterd gescheiden stelsel te worden aangelegd, dus met gescheiden afvoer van hemel- en vuilwater en op duurzame wijze. De aan te houden drooglegging ter plaatse van de wegen en eveneens ten behoeve van de kabels en leidingen bedraagt 1,20 m.

#### **4.4.4 Recreatieve voorzieningen / openbaar gebied**

De inrichting van het gebied valt binnen het kader van het Landschapsontwikkelingsplan Breukelen-Loenen (definitief vastgesteld in september 2008) en moet hieraan voldoen.

### **4.5 Stedenbouwkundige aspecten**

Om een passende invulling te geven aan het plangebied zullen aspecten uit hoofdstuk 4 samen met de resultaten van de milieuonderzoeken uit hoofdstuk 5, dienen als basis voor het schetsontwerp.

Kenmerk R001-4699787DAR-evp-V04-NL

---

## 5 Milieuaspecten

De uitkomsten van de verschillende milieuaspecten kunnen een belangrijke input voor de stedenbouwkundige invulling van het plangebied leveren. Ze kunnen belemmerend werken maar er kunnen juist ook kansen opduiken. Voor de belemmeringen kan gekeken worden of het bieden van slimme oplossingen mogelijk is. In dit hoofdstuk zijn een tweetal kaarten en een tabel opgenomen waarin de uitkomsten, knelpunten en aandachtspunten van de verschillende milieuaspecten zijn weergegeven. Alle milieuaspecten zijn uitgebreid beschreven in de onderzoeken welke worden bijgevoegd bij dit PvE.

### 5.1 Uitkomsten onderzoeken, knelpuntenkaart en aandachtspunten

In deze paragraaf is in een notendop weergegeven wat de uitkomsten zijn van de uitgevoerde milieuonderzoeken. Dit heeft geresulteerd in een tweetal kaarten en een overzichtstabel welke een samenvatting vormen van hetgeen in de verschillende deelrapportages is beschreven.

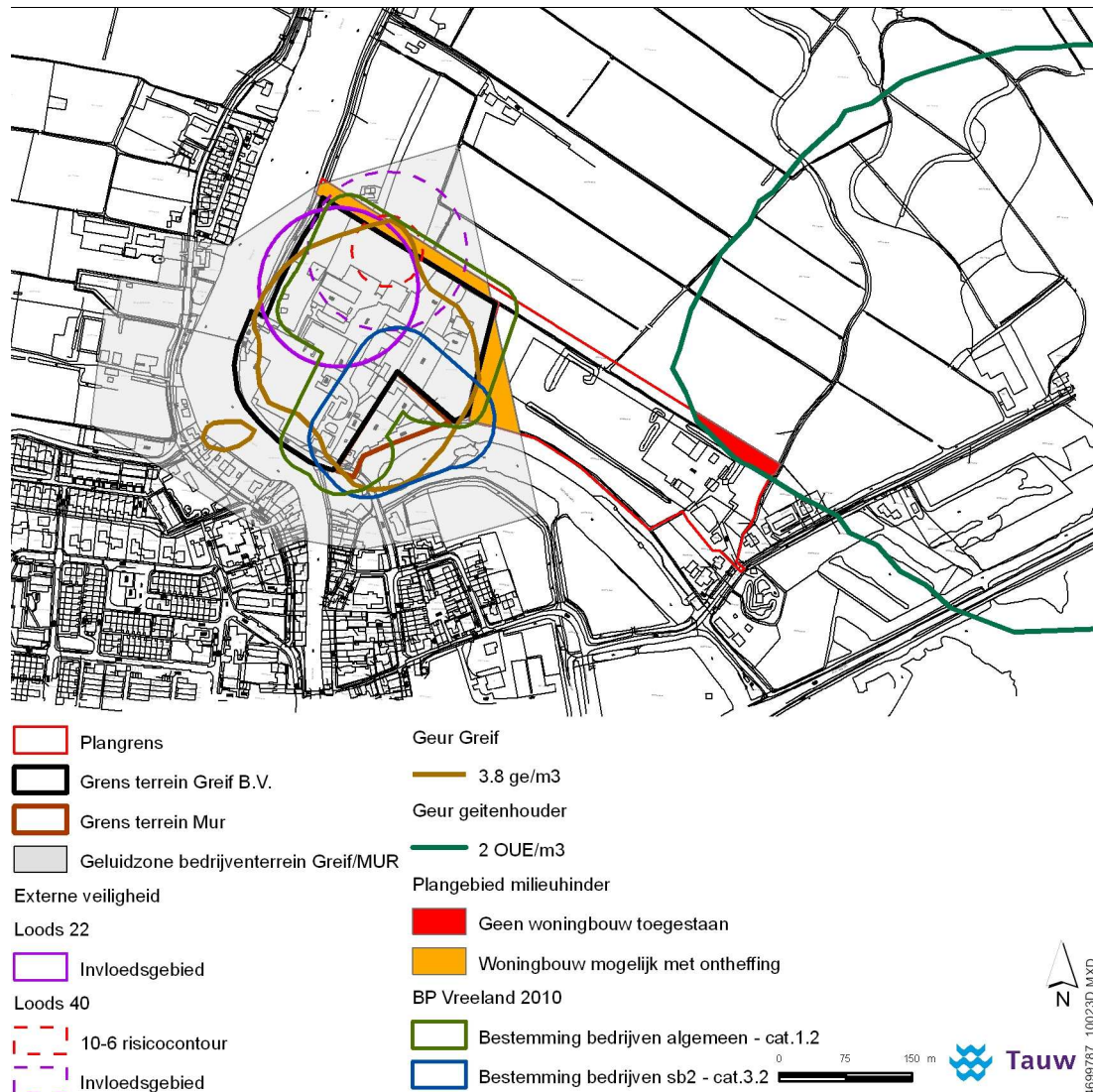
Aangezien het cultuurhistorische deel nog niet nader onderzocht is en het luchtkwaliteitsaspect niet nader onderzocht hoeft te worden, zijn deze twee aspecten wel in dit hoofdstuk beschreven.

De betekenis van kaart 5.1 wordt hieronder nader uiteengezet terwijl kaart 5.2 met name gericht is op de knelpunten welke naar voren komen uit de uitkomsten van het geluidonderzoek, het onderzoek naar externe veiligheid en het onderzoek naar bedrijfszonerings. De beide kaarten zijn ook opgenomen in de bijlagen 8 en 9.

#### Kaart 5.1 Milieuhindercontouren bedrijven

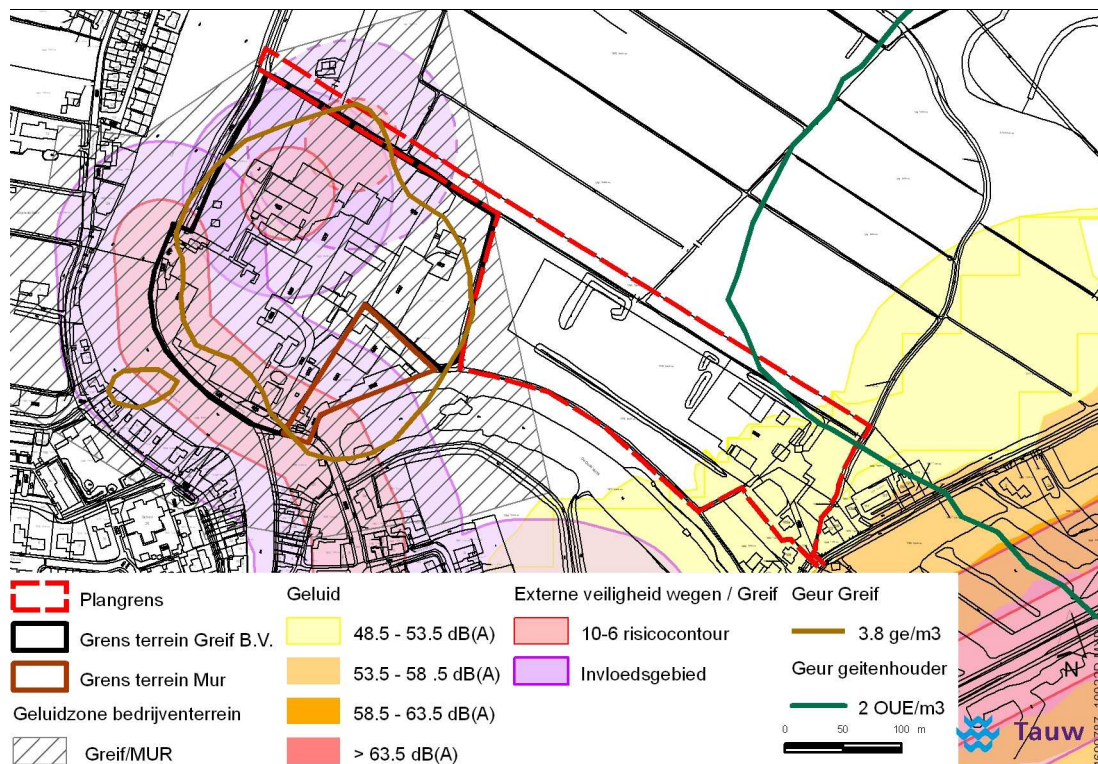
Op deze kaart zijn de uitkomsten weergegeven van de milieuhindercontouren van Greif B.V. (gevaar, geluid en geur) en Mur (geluid). Tevens is de door de provincie opgelegde geluidszonering weergegeven op de kaart.

Het plangebied waar te nieuw te realiseren woningen gesitueerd moeten worden, is opgedeeld in drie deelgebieden, groen, oranje en rood. In het groene en oranje plangebied is woningbouw mogelijk mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. In het rode plangebied is woningbouw niet zonder meer mogelijk en worden dan ook geen woningen gepland in deze zone.



**Figuur 5.1** Overzicht milieuhindercontouren bedrijven omgeving en zonering industrieterrein

Figuur 5.2 geeft een knelpunten / aandachtspuntenkaart weer. Hierin is ook de geluidcontour van de N201 opgenomen en de invloedsgebieden externe veiligheid. Ook zijn de geurcontouren voor zowel Greif B.V. als de geitenhouder aan de Kleiwe op genomen in deze figuur.



**Figuur 5.2 Knelpunten / aandachtspuntenkaart op basis van de uitkomsten van de uitgevoerde onderzoeken**

In tabel 5.1 is een overzicht gegeven van de uitgevoerde onderzoeken, de nog uit te voeren onderzoeken, de uitkomsten van deze onderzoeken en de mogelijke invloed van de resultaten op het ontwerp van het stedenbouwkundig plan.

**Tabel 5.1** Overzicht uitgevoerde onderzoeken, nadere onderzoeken en invloed op ontwerp

Onderzoek	Uitkomst & vervolg	Invloed op ontwerp
Archeologie	Veldonderzoek uitvoeren / Toetsing door bevoegd gezag	Mogelijk
Bodem	Enkel lichte verontreinigingen / Kleinschalig nader onderzoek / wel te zijner tijd de puinlaag bemonsteren	Nee
Bedrijfszoneringsonderzoek	Milieucontouren Greif en Mur van belang / Geuronderzoek Greif B.V. & Kleizuwe 123 (geiten)	Zeker
Ecologie	Nader onderzoek soorten / Mogelijk ontheffing aanvragen	Mogelijk
Externe veiligheid	Geen probleem / Geen nader onderzoek	Nee
Geuronderzoek Greif B.V.	Geurcontour ligt niet over het plangebied	Nee
Geuronderzoek geitenhouder Kleizuwe 123	Geurcontour ligt deels over het plangebied waar woningbouw gewenst is	Zeker
Geluid (wegverkeer)	Maatregelen, hogere grenswaarden en gevelmaatregelen nodig / Nader onderzoek uitvoeren na bekend zijn bouwplan	Mogelijk
Water	10 % water realiseren in plangebied / Riolering aansluiten op loze leiding Kleizuwe	Mogelijk
Risicoanalyse planschade	Er is kans op planschade / Actualiseren onderzoek zomer 2010	Nee
Lucht	De ontwikkeling is niet in betekenende mate (NIBM) / Geen nader onderzoek	Nee
Verkeer	Geen knelpunt / Geen nader onderzoek	Nee

## 5.2 Cultuurhistorische waarden

Het ontstaan van Vreeland en de bebouwing langs de Vecht is vanuit cultuurhistorisch oogpunt van belang. Het gebied ten zuiden van Vreeland-Oost is aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Een kaart van het Beschermd Dorpsgezicht Vreeland is te zien in bijlage 10. In het bestemmingsplan Beschermd dorpsgezicht, is weergegeven waar de exacte grens hiervan is gelegen. De nog bestaande buitenplaats Vredenhorst (in zijn geheel aangewezen als rijksmonument) is ten noorden van het gebied gelegen. De Vecht en omgeving maakt onderdeel uit van het Belvédère gebied. De Kleizuwe was voorheen de verbinding tussen Hilversum en Vreeland. Ten noordoosten van het gebied heeft in het verleden het park van een voormalige buitenplaats gelegen. De slingerende watergang is hiervan nog een overblijfsel. De Dode Vechtarm is een overblijfsel van hoe de Vecht in het verleden liep, voordat door Vreeland ten behoeve van de scheepvaart en de verdediging een kanaal werd gegraven om hiermee de Vecht af te snijden en de loop van de Vecht te veranderen.

De kazemat tegenover het terrein van Driessen maakt onderdeel uit van de Nieuwe Hollandse Waterlinie en wordt aangewezen als rijksmonument (geldt reeds voorbescherming). Het Plantagehuis en de boerderij Oostbeek aan de Kleizuwe 103 zijn als rijksmonument erkend.



In het gebied Vreeland-Oost en in de omgeving zijn diverse panden en elementen aanwezig, die aangewezen zijn als rijksmonument of zijn meegenomen bij de Monumenteninventarisatie van de provincie (de MIP-lijst) en/of zullen worden aangewezen als gemeentelijk monument. Zo zijn het Moorse huis met het park, de Dode Vechtarm en het Jubileumlaantje aangewezen als rijksmonument.

**Conclusie**

De bovenstaande cultuurhistorische waarden hebben een belangrijke invloed op de beeldkwaliteit en kenmerken van het gebied. Een uitgebreide inventarisatie van de waarden, panden en elementen is van belang. Deze dienen nauwkeurig in beeld te worden gebracht en als uitgangssituatie meegenomen te worden bij het verdere ontwerp van de woningbouw. De initiatiefnemer zal de cultuurhistorische waarden in een waardenkaart vast moeten leggen.

**5.3 Luchtkwaliteit**

De voorgenomen ontwikkeling betreft enkel woningbouw. Hiermee voldoet het initiatief aan de eisen van het begrip 'niet in betekende mate' (NIBM). Dit begrip is geïntroduceerd bij invoering van de Wet luchtkwaliteit. Wanneer een project NIBM bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit, is het uitvoeren van een luchtkwaliteitonderzoek niet meer noodzakelijk.

Kenmerk R001-4699787DAR-evp-V04-NL

---

## 6 Juridisch en financiële aspecten

**Driessen Vreeland B.V. en een nader te bepalen ontwikkelaar dragen zorg dat de plannen ook daadwerkelijk worden uitgevoerd en financieel realiseerbaar zijn. Hieronder worden ook de resultaten van de uitgevoerde risicoanalyse planschade weergegeven. Het PvE wordt afgesloten met een doorkijk naar het vervolg, de bestemmingsplanprocedure.**

### 6.1 Risicoanalyse planschade

In 2007 is een risicoanalyse planschade uitgevoerd. De resultaten worden meegenomen in een op te stellen exploitatieovereenkomst.

### 6.2 Financiën

Driessen draagt alle door de gemeente te maken kosten in verband met de toekenning van schadevergoedingen door de gemeente aan derden vanwege de ontwikkelingen van Driessen op grond van deze overeenkomst waaronder de kosten ingevolge de artikelen 6.1 tot en met 6.4 Wro, één en ander tot de werkelijke hoogte van die kosten met inbegrip van de daarover verschuldigde wettelijke rente.

De planontwikkeling, de vereiste onderzoeken en de aan te vragen externe adviezen worden in opdracht en op kosten van de initiatiefnemer verricht en aangevraagd. De uitvoering van de werkzaamheden bij de bouw van de woningen en de aanleg van de benodigde voorzieningen worden in opdracht en op kosten van de initiatiefnemer verricht. Dit is inclusief het ontwerp en de realisatie van de bovengrondse en ondergrondse infrastructurele voorzieningen. Aan de gemeente worden de resultaten van de planontwikkeling, de onderzoeken en van de adviezen en het ontwerp van de woningen en de infrastructurele voorzieningen tijdig ter instemming voorgelegd. Driessen realiseert het openbaar gebied conform het door de gemeente goedgekeurde inrichtingplan en zal alle kosten voor de aanleg dragen. Nadat het Openbaar gebied is aangelegd, zal Driessen dit voor EUR 1,00 kosten koper overdragen aan de gemeente, mits aan de eisen van de gemeente is voldaan.

De buitenplanse kosten worden ten laste gebracht van de initiatiefnemer. Hierover zal nog een exploitatieovereenkomst worden gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente Loenen.

Kenmerk R001-4699787DAR-evp-V04-NL

---

## 7 Vervolgtraject

In dit afsluitende hoofdstuk wordt het vervolg van het planproces beschreven. Gelet op de gemeentelijke herindeling van 1 januari 2011 is het van groot belang om het voorontwerp bestemmingsplan daarvoor gereed te hebben. In de vaststellingsovereenkomst is gesteld dat voor 1 januari een ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd moet worden. Doordat het vaststellen van de milieuknelpunten meer tijd en aandacht hebben gekost en de gemeente en initiatiefnemer de wens hebben geuit ook te willen werken met een voorontwerp bestemmingsplan, is deze planning niet meer haalbaar. Een aangepaste planning is opgesteld, waarbij er naar wordt gestreefd om half december de stedenbouwkundige uitwerking, een voorontwerp bestemmingsplan en een exploitatieovereenkomst te sluiten. De tijd die benodigd is om deze planning te realiseren is krap, maar realistisch wanneer alle partijen haar volle medewerking verlenen.

Het PvE kan worden beschouwd als een nadere uitwerking van de overeenkomst tussen Driessen en de gemeente. Na vaststelling door het college van B&W zal het dienen als basis voor het op te stellen schetsontwerp. Om het PvE enige vorm van status te geven worden de onderdelen waarover consensus is bereikt in een oplegnotitie benoemd en goedgekeurd door de gemeente Loenen.

### Bestemmingsplan

Driessen zorgt er, in samenwerking met de gemeente Loenen, voor dat het voorontwerp bestemmingsplan uiterlijk 15 december 2010 ter goedkeuring aan de gemeenteraad kan worden voorgelegd. Bij het bestemmingsplan worden eveneens de stedenbouwkundige uitwerking en de exploitatieovereenkomst ingediend. Er is voor gekozen om de gemeenteraad deze stukken te laten goedkeuren. Na deze goedkeuring begint de inspraaktermijn van 6 weken. Afronding van de bestemmingsplanprocedure vindt vervolgens in het voorjaar van 2011 plaats door de nieuw te vormen gemeente.

### Overleg

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt in het kader van artikel 3.1.1 Bron voorgelegd aan de wettelijk aangewezen overleginstanties.

### Inspraak en zienswijzen

De verplichting om inspraak te verlenen op een bestemmingsplan, zoals dat was geregeld in artikel 6a WRO, is vervallen. Hiermee is de verplichting komen te vervallen, maar niet inspraak als zodanig. Gekozen is om inspraak te verlenen, waarbij een termijn van inzage van zes weken gevolgd dient te worden op basis van de gemeentelijke inspraakverordening.

Het ontwerpbestemmingsplan zal gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Indien zienswijzen worden ingediend, dan worden deze samengevat weergegeven en van beantwoording voorzien.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan zullen, behalve de bovenstaande onderdelen, ook andere onderdelen formeel juist moeten worden geregeld en nauwkeurig dienen te worden omschreven. Ten slotte is het vereist het bestemmingplan digitaal aan te leveren volgens de IMRO-codering en op een wijze dat het bestemmingsplan eenvoudig en klantvriendelijk digitaal is te raadplegen.

#### **Overzicht bijlagen**

1. Intentieovereenkomst Driessen Vreeland B.V. & gemeente Loenen
2. Kaart Regionale ligging plangebied
3. Kaart ligging plangebied
4. Kadastrale kaart plangebied
5. Vigerende plankaart locatie Driessen
6. Hollandse Waterlinie
7. Kaart ligging rode contour
8. Milieucontouren
9. Knelpunten / aandachtspuntenkaart
10. Kaart beschermd dorpsgezicht Vreeland (bomenkaart)

#### **Overzicht bijbehorende onderzoeken**

1. Archeologisch bureauonderzoek
2. Bedrijfszoneringsonderzoek (inclusief geuronderzoek Greif B.V. en geuronderzoek geitenhouder)
3. Bodemonderzoek
4. Ecologisch onderzoek
5. Geluidonderzoek wegverkeer
6. Onderzoek externe veiligheid
7. Verkeersonderzoek
8. Watertoets

# Bijlage

**1**

**Vaststellingsovereenkomst gemeente & Driessen Vreeland B.V.**





**V A S T S T E L L I N G S -  
O V E R E E N K O M S T**

tussen

**GEMEENTE LOENEN**

en

**DRIESSEN-VREELAND B.V.**

---

welke de voorwaarden en condities bevat waaronder Gemeente Loenen en  
Driessen-Vreeland B.V. een compensatieregeling zijn overeengekomen

---

Wijn & Stael Advocaten N.V.  
Utrecht

---



De ondergetekenden:

1. **GEMEENTE LOENEN**, op grond van artikel 171 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester de heer R.G. Boekhoven, met voorafgaande instemming d.d. 26 januari 2010 van de raad van de gemeente Loenen en handelend ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders d.d. 2 februari 2010 , hierna te noemen "**Gemeente**".

en

2. De besloten vennootschap **DRIESSEN-VREELAND B.V.**, gevestigd te Vreeland, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder de heer K.J. Driessen, hierna te noemen "**Driessen**".

Gemeente en Driessen, hierna gezamenlijk te noemen: "**Partijen**" en ieder voor zich te noemen: "**Partij**".

#### **INLEIDENDE OVERWEGINGEN:**

- a. De Gemeente en provincie wensten de verplaatsing van het biomassaverwerkend bedrijf van Driessen, dat thans geëxploiteerd wordt aan de Kleizuwe 105a te Vreeland , naar een locatie verder van de dorpskern.
- b. Driessen heeft zich bereid verklaard mee te werken aan deze verplaatsing en heeft in 2004 een perceel aangekocht op de Oostkanaaldijk 17/18 te Loenen aan de Vecht met het doel om zijn onderneming daarnaar te verplaatsen. Daartoe is op verzoek van Driessen door de Gemeente een vrijstellingsprocedure conform het destijds geldende artikel 19 WRO opgestart, omdat het bestemmingsplan niet voorziet in een biomassaverwerkend bedrijf aan de Oostkanaaldijk 17/18.

- c. De vrijstellingsprocedure is vervolgens door de Gemeente gestaakt omdat omwonenden ernstig bezwaar hadden tegen de vestiging van het bedrijf van Driessen op de Oostkanaaldijk 17/18. Omdat deze vestiging dientengevolge geen doorgang kan vinden, heeft Driessen bij brief van 7 november 2007 de Gemeente aansprakelijk gesteld voor de schade die hij als gevolg hiervan lijdt. Hij meent dat de Gemeente ten onrechte heeft besloten om de vrijstelling alsnog te weigeren.
- d. Partijen hebben vervolgens overleg gevoerd om te trachten tot een minnelijke regeling te komen. In het kader van een minnelijke regeling is meegewogen dat:
- Driessen op de Kleizuwe 105a 40 tot 60 vrije sector woningen wil bouwen ter compensatie van de door hem geclaimde schade als bedoeld onder c);
  - De Gemeente een beleidsregel hanteert op grond waarvan zij aan planologische initiatieven in beginsel slechts haar medewerking verleent indien minimaal 30% van de te realiseren woningen wordt gebouwd in de sociale sector (hierna: “**de Beleidsregel**”);
  - Gemeente (starters)woningen op de Floraweg 26 te Vreeland wil realiseren;
  - De Provincie Utrecht bij besluit van 23 juni 2009 voorwaardelijk een bijdrage aan de Gemeente heeft toegekend uit het Fonds Uitplaatsing Hinderlijke Bedrijven (hierna: “**de Bijdrage**”) van € 550.000,= alsmede bij beschikking van 9 juli 2009 onder voorwaarden een subsidie van € 100.000,= heeft verleend aan de Gemeente op grond van de Subsidieverordening Stedelijk Bouwen en Wonen (hierna: “**de Subsidie**”);
  - Driessen zijn boerderij op Kleizuwe 1 te Vreeland wil herbouwen;
  - Driessen op de Oostkanaaldijk 17/18 hetzij vier nieuwe woningen in afwijking van het geldende bestemmingsplan wil realiseren, hetzij conform het geldende bestemmingsplan een agrarisch bedrijf wil (laten) vestigen, evenwel met een bijbehorende bedrijfswoning in afwijking van het geldende bestemmingsplan buiten het aangegeven bouwvlak.

- e. Op basis van de sub d) genoemde uitgangspunten zijn

## **PARTIJEN HET VOLGENDE OVEREENGEKOMEN:**

### **1. Omtrent Kleizuwe 105a**

- 1.1 Ter compensatie van de door Driessen gevorderde schade, genoemd onder c) van de considerans, staat de Gemeente Driessen toe om in afwijking van de Beleidsregel 40 tot 60 vrije sector woningen te bouwen op het perceel aan de Kleizuwe 105a (hierna: “**Ontwikkeling Kleizuwe 105a**”).
- 1.2 De woningen zullen worden gebouwd volgens het uitgangspunt van gedifferentieerde woningbouw, waaronder wordt verstaan dat naast woningen in de duurdere sector (vrijstaand en twee onder één kap) ook woningen in de betaalbare sector (drie of meer onder één kap woningen) worden gebouwd. Indien wordt afgeweken van dit uitgangspunt, dient dit met goedkeuring van de Gemeente te geschieden.
- 1.3 Gemeente zal haar medewerking verlenen aan de voor de Ontwikkeling Kleizuwe 105a benodigde publiekrechtelijke procedures en de gemeente zal zich maximaal inspannen om tot een onherroepelijke positieve bestemming te komen als bedoeld onder artikel 1.1.
- 1.4 Driessen zal ten behoeve van de Ontwikkeling Kleizuwe 105a door een ingenieursbureau een nieuw bestemmingplan laten maken . Het onder artikel 1.2 genoemde uitgangspunt zal in de toelichting op het bestemmingsplan worden opgenomen.
- 1.5 Driessen draagt ervoor zorg dat dit bestemmingsplan uiterlijk op 1 september 2010 gereed is. De Gemeente zal het ontwerpbestemmingsplan uiterlijk 15 december 2010 ter inzage leggen ten behoeve van het indienen van zienswijzen bij de gemeenteraad..
- 1.6 Driessen zal het ingenieursbureau tevens opdracht geven een inrichtingsplan te maken voor het openbaar gebied (waaronder openbaar groen en infrastructuur) op Kleizuwe

105a (hierna: “**het Openbaar gebied**”), op basis van een wederzijds goedgekeurd programma van eisen. Het plan dient aan de Gemeente te worden voorgelegd, die hieraan haar goedkeuring dient te verlenen alvorens het uitgevoerd kan worden.

- 1.7 Driessen realiseert het Openbaar gebied conform het door de Gemeente goedgekeurde inrichtingplan en zal alle kosten voor de aanleg dragen. Nadat het Openbaar gebied is aangelegd, zal Driessen dit voor € 1,- kosten koper overdragen aan de Gemeente, mits aan de eisen van de Gemeente is voldaan.
- 1.8 Driessen zal zijn biomassaverwerkend bedrijf op het perceel Kleizuwe 105a beëindigen en/of verplaatsen naar een locatie buiten de gemeente Loenen binnen zes maanden nadat het bestemmingsplan dat de Ontwikkeling Kleizuwe 105a mogelijk maakt onherroepelijk is, doch uiterlijk op 1 januari 2012.
- 1.9 De verplichtingen in de artikel 1.8 geldt niet, als, uitgaande van een maximale inspanning van beide partijen, het bestemmingsplan dat de Ontwikkeling Kleizuwe 105a mogelijk maakt, niet uiterlijk op 1 juli 2011 onherroepelijk is. In dat geval schuift de uiterste termijn voor voldoening aan deze verplichtingen op met een termijn gelijk aan de periode tussen 1 juli 2011 en de datum dat het bestemmingsplan dat de Ontwikkeling Kleizuwe 105a mogelijk maakt, onherroepelijk is.

## 2. Oostkanaaldijk 17/18

- 2.1 De Gemeente zal haar publiekrechtelijke medewerking verlenen aan de door Driessen gewenste ontwikkeling op de Oostkanaaldijk 17/18 (en zich maximaal inspannen om tot een onherroepelijke positieve bestemming te komen), te weten hetzij de bouw van 4 woningen zonder agrarische bestemming, hetzij de bouw van 1 agrarische bedrijfswoning buiten de grens van het bouwvlak met een maximale afstand van 150 meter tussen het bouwvlak en de te realiseren bedrijfswoning voor de vestiging van een agrarisch bedrijf op deze locatie. In het laatste geval wordt de agrarische bestemming van het perceel behouden.

2.2 Indien voor één van de onder 2.1 genoemde ontwikkelingen van het perceel op de Oostkanaaldijk 17/18 een wijziging van het bestemmingsplan of een projectbesluit noodzakelijk is, zal Driessen daarvoor op zijn kosten een nieuw bestemmingsplan (doen) opmaken.

### 3. Kleizuwe 1

3.1 Driessen zal overgaan tot herbouw van de boerderij met bijgebouwen op het perceel van Driessen aan de Kleizuwe 1, met kleinschalige natuurlijke ontwikkeling. Driessen zal voor deze herbouw binnen het geldende bestemmingsplan een bouwvergunning aanvragen. De Gemeente zal hieraan publiekrechtelijke medewerking verlenen (en zich maximaal inspannen om tot een onherroepelijke positieve bestemming te komen),

### 4. Floraweg 26

4.1 De Gemeente zal ter compensatie van de in artikel 1.1 bedoelde afwijking van de Beleidsregel, aan de Floraweg 26 te Vreeland (de oude CSV locatie) 16 tot 18 starterswoningen realiseren in de sociale sector.

4.2 De beoogde bouw van de starterswoningen is onlosmakelijk verbonden met de verplaatsing van het biomassaverwerkend bedrijf van Driessen van het perceel Kleizuwe 105a en met het realiseren van de Ontwikkeling Kleizuwe 105a. De Bijdrage en de Subsidie zal ingezet worden voor de realisatie van de starterswoningen als bedoeld onder artikel 4.1.

### 5. Planschade en verhaal kosten

5.1 Driessen draagt alle door de Gemeente te maken kosten in verband met de toekenning van schadevergoedingen door de Gemeente aan derden vanwege de ontwikkelingen van Driessen op grond van deze overeenkomst – met uitzondering van die kosten verband houdende met de ontwikkeling aan de Floraweg 26 te Vreeland - waaronder de kosten ingevolge de artikelen 6.1 tot en met 6.4 Wro, een en ander tot de werkelijke hoogte van die kosten met inbegrip van de daarover verschuldigde wettelijke rente.

- 5.2 Partijen komen overeen dat, steeds nadat door de Gemeente een schadevergoeding als bedoeld in lid 1 is toegekend en deze beslissing onherroepelijk is geworden, Driessen de daarmee gemoeide kosten als bedoeld in lid 1 aan de Gemeente is verschuldigd en deze op eerste schriftelijke verzoek van de Gemeente op basis van een factuur binnen één maand na dagtekening van dat verzoek aan haar zal uitbetalen.
- 5.3 De Gemeente zal Driessen schriftelijk in kennis stellen van elke aanvraag om vergoeding van planschade die door de Gemeente wordt ontvangen. Driessen zal door de gemeente in de gelegenheid worden gesteld om haar visie over de aanvraag voor een tegemoetkoming in planschade bij de hiertoe door de gemeente ingeschakelde adviseur kenbaar te maken en vervolgens in de gelegenheid worden gesteld te reageren op het concept-advies van de adviseur.
- 5.4 De Gemeente zal alle kosten in verband met de ontwikkelingen van Driessen (uitgezonderd Floraweg 26) op grond van deze overeenkomst, waaronder bovenplanse kosten, op Driessen verhalen. Driessen zal op eerste verzoek van de Gemeente alle benodigde inspanningen verlenen met het doel om overeenstemming te bereiken over het sluiten van een exploitatieovereenkomst.

## 6. Niet nakoming, ontbinding

- 6.1 Naast de in de wet opgenomen gevallen geldt dat indien:
- a. de onderneming van Driessen geheel of gedeeltelijk wordt vervreemd, ontbonden, geliquideerd, gestaakt of naar het buitenland wordt verplaatst, dan wel enig besluit daartoe wordt genomen;
  - b. het faillissement van Driessen wordt aangevraagd, Driessen een eigen aangifte tot faillietverklaring doet, Driessen failliet wordt verklaard, een akkoord buiten faillissement aanbiedt of surséance van betaling aanvraagt;
  - c. beslag op een, naar het oordeel van de Gemeente, belangrijk gedeelte van de activa van Driessen wordt gelegd, hetwelk niet is opgeheven binnen een maand nadat het is gelegd;

Driessen in verzuim zal zijn door het enkele feit dat één van de in dit artikel genoemde gevallen zich heeft voorgedaan, en is de Gemeente gerechtigd deze overeenkomst met onmiddellijke ingang te ontbinden zonder dat enige sommatie, ingebrekestelling of gerechtelijke tussenkomst nodig zal zijn.

- 6.2 Driessen zal, terstond nadat één of meer van de feiten heeft plaats gevonden genoemd in artikel 6.1, de Gemeente onverwijld schriftelijk daarvan in kennis stellen.
- 6.3 De verplichtingen van Driessen op grond van artikel 1.8 zijn opgenomen vanwege de door de Provincie gestelde voorwaarden aan de Bijdrage en Subsidieverstreking. Indien deze verplichtingen door Driessen niet, althans niet tijdig, worden nagekomen, dan is het risico groot dat de Gemeente de Bijdrage en/of Subsidie niet of ten dele ontvangt c.q. geheel of gedeeltelijk moet restitueren. In het voorkomende geval bestaat de schade die de Gemeente lijdt uit tenminste het bedrag aan Bijdrage en/of Subsidie dat de Gemeente niet ontvangt of moet restitueren. Driessen is in het voorkomende geval gehouden deze schade te vergoeden, tenzij de uitzondering zich voordoet als bedoeld onder artikel 1.9
- 6.4 Deze overeenkomst kan door elk van partijen door middel van een schriftelijke verklaring worden ontbonden, als er niet uiterlijk op 1 januari 2012 een bestemmingsplan onherroepelijk is goedgekeurd dat de verlening van de voor de Ontwikkeling Kleizuwe 105a benodigde vergunningen mogelijk maakt.
- 6.5 Als de overeenkomst wordt ontbonden op grond van artikel 6.4, blijven de ingevolge van deze overeenkomst door partijen gemaakte kosten voor rekening van de partij die ze heeft gemaakt en kunnen partijen die kosten en of eventuele schade als gevolg van het intreden van de ontbindende voorwaarde niet op de andere partij verhalen.

## **7. Finale kwijting**

- 7.1 Indien en zodra het bestemmingsplan dat de verlening van de voor de Ontwikkeling Kleizuwe 105a benodigde vergunningen mogelijk maakt, onherroepelijk is, verleent Driessen de Gemeente finale kwijting van al hetgeen hij mogelijk te vorderen heeft of zal krijgen vanwege de onder c) van de considerans beschreven intrekking van de vrijstellingsprocedure en/of anderszins in verband met zijn bedrijfsverplaatsing.



**8. Rechtsopvolgers**

8.1 Alle rechten en verplichtingen die in deze overeenkomst zijn vastgelegd of uit deze overeenkomst voortvloeien, gelden onverkort voor alle rechtsopvolger(s) van Driessen.

8.2 Driessen (en zijn rechtsopvolger(s)) zal daartoe al zijn verplichtingen die uit deze overeenkomst voortvloeien, waaronder deze verplichting, middels een kettingbeding overdragen en kenbaar maken aan zijn rechtsopvolger(s), op straffe van een direct opeisbare en niet voor matiging vatbare aan de Gemeente te verbeuren boete van € 650.000,-, onverminderd het recht van de Gemeente op schadevergoeding.

**9. Toepasselijk recht**

9.1 Deze vaststellingsovereenkomst is onderworpen aan Nederlands recht. Alle geschillen die in verband met de vaststellingsovereenkomst ontstaan zullen bij uitsluiting worden beslecht door de bevoegde rechter in Utrecht.

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt, per pagina geparafeerd en ondertekend te  
04-02-2010 op Loenen a.d. Vecht.

**GEMEENTE LOENEN**

R.G. Boekhoven

**DRIESSEN-VREELAND B.V.**

K.J. Driessen

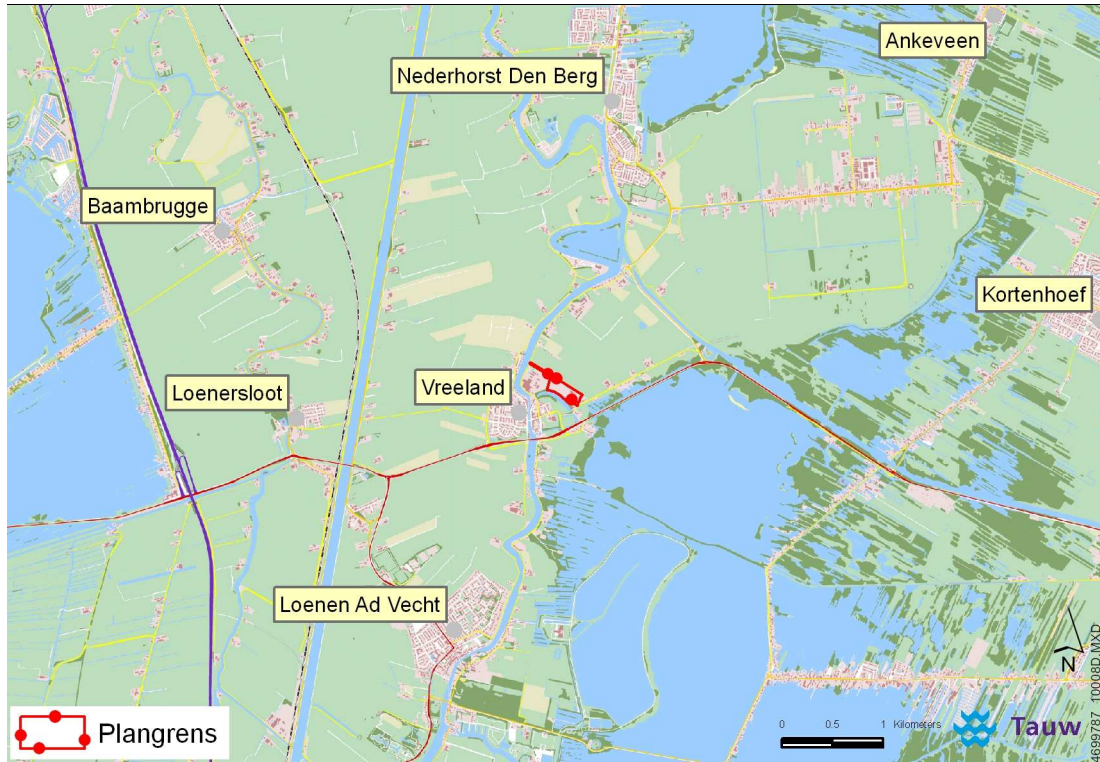


# **Bijlage**

## **2**

**Regionale ligging plangebied**





**Figuur b2.1 Regionale ligging plangebied**



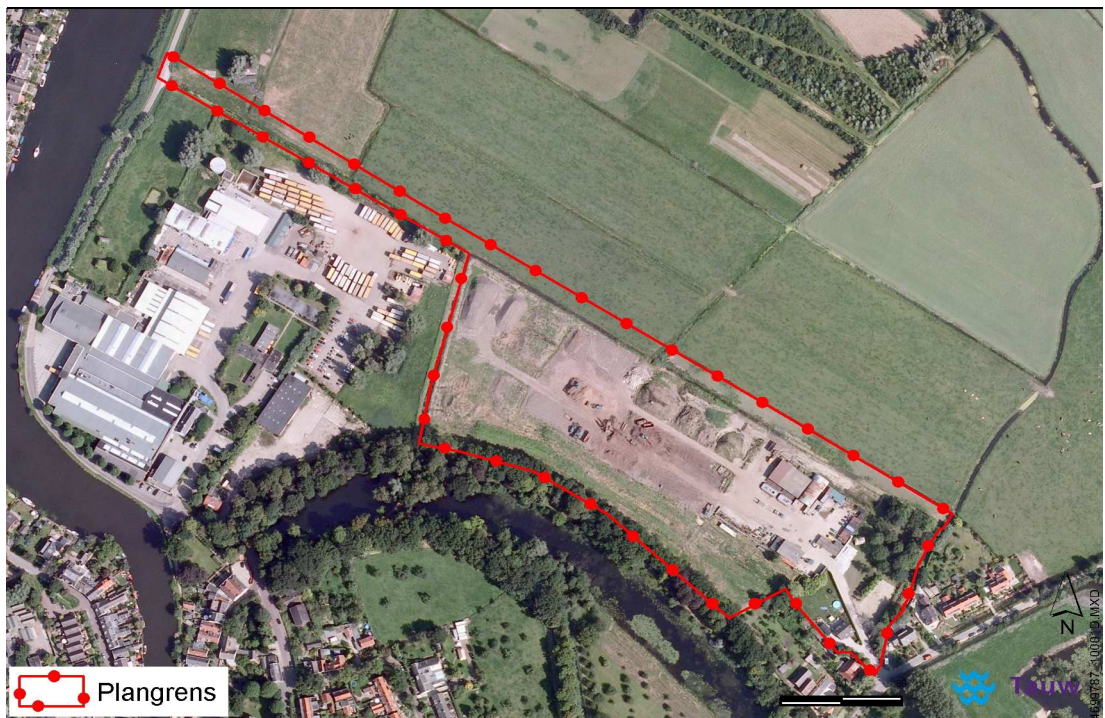
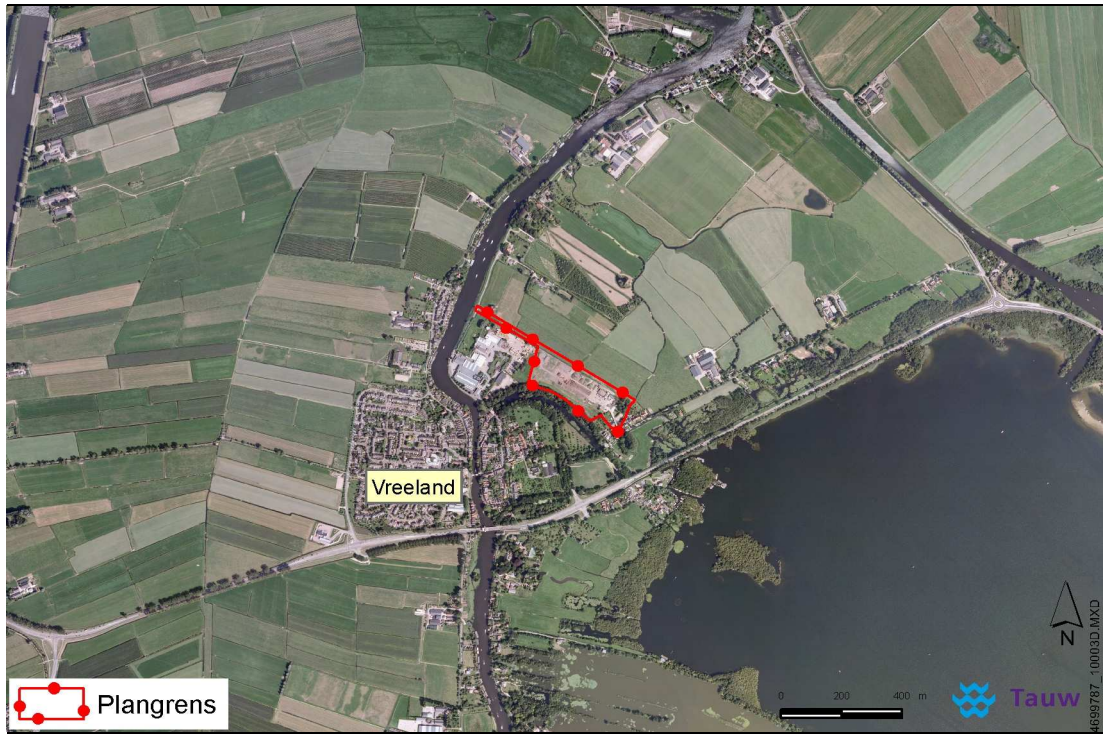
# Bijlage

## 3

Ligging plangebied







Figuur b3.1 Ligging plangebied

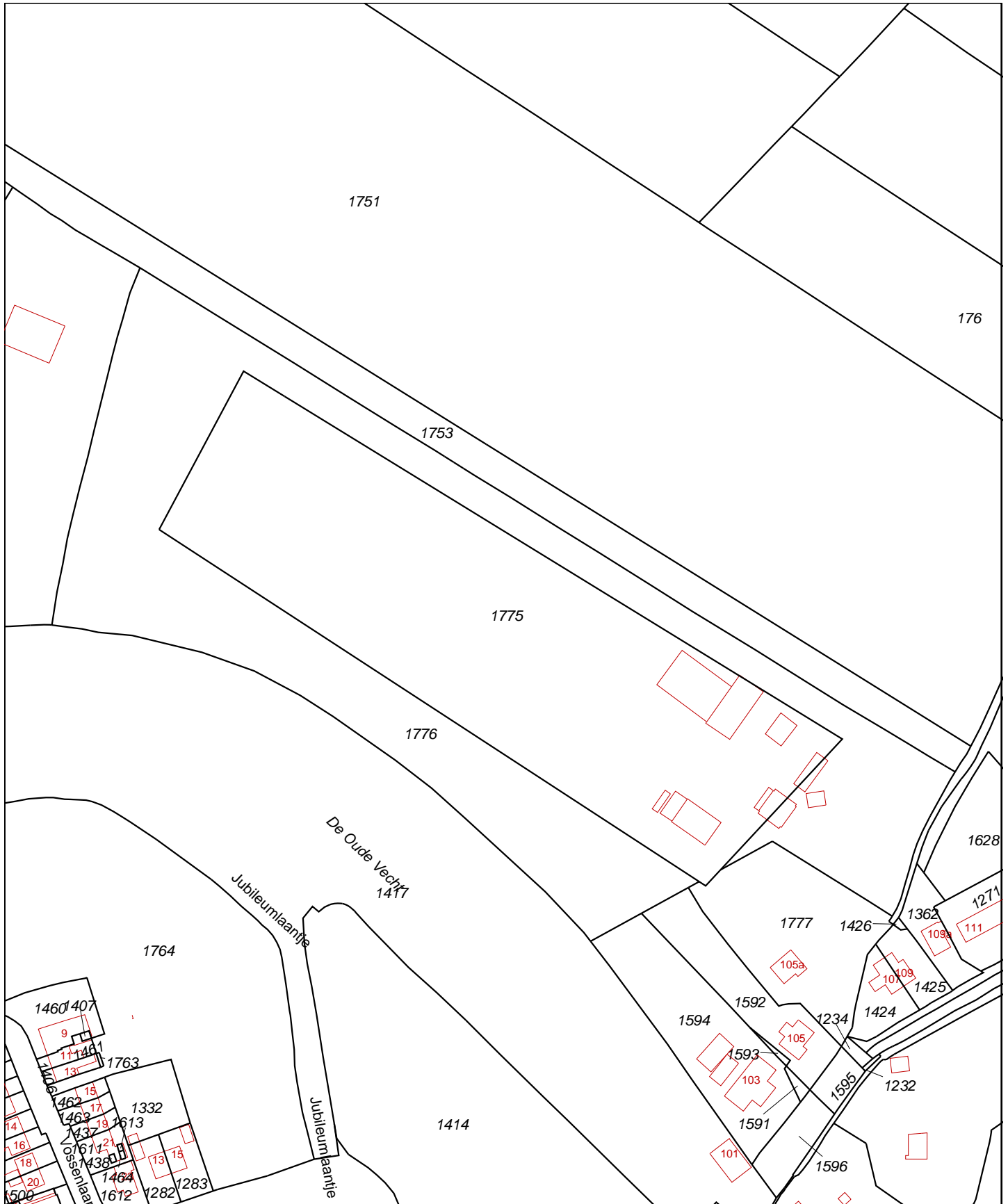


# Bijlage

## 4

Kadastrale kaart plangebied





Deze kaart is noordgericht		Schaal 1:2000		
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	VREELAND	
25	Huisnummer	Sectie	A	
—	Kadastrale grens	Perceel	1776	
—	Voorlopige grens			
—	Bebouwing			
—	Overige topografie			
<p>Voor een eensluidend uittreksel, UTRECHT, 25 januari 2010          De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.          De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>				



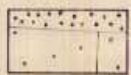
# Bijlage

## 5

Plankaart vigerend bestemmingsplan Driessen Vreeland B.V.







boomgaard / bossages



agrarisch gebied met landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden



agrarisch-technisch hulpbedrijf



goedkeuring onthouden door G.S.



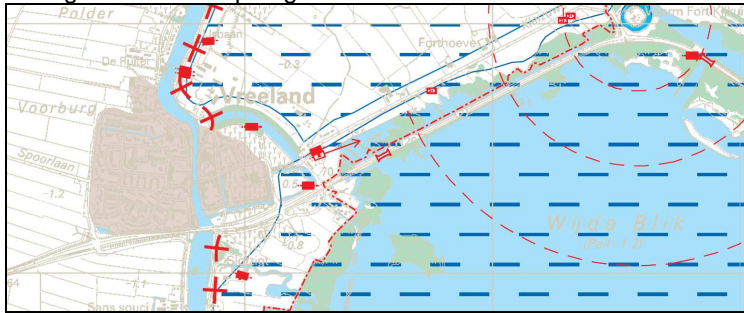
# Bijlage

## 6

Hollandse Waterlinie



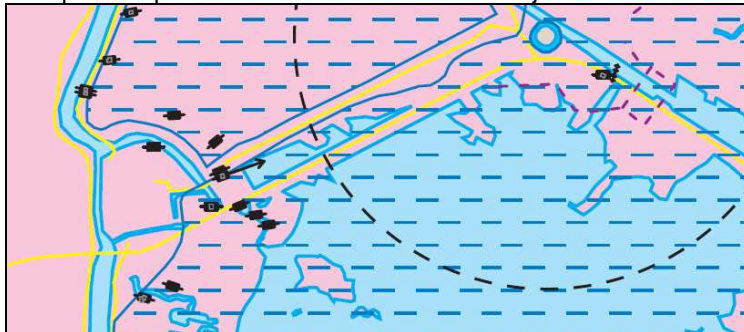
Huidige situatie met plangrens NHW



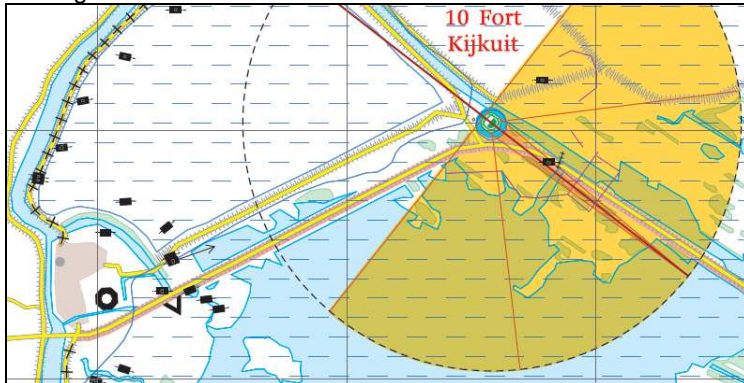
Uitsnede



Groepsschuilplaatsen rond Vreeland en Fort Kijkuit – NHW



Strategische stelsel rond Vreeland





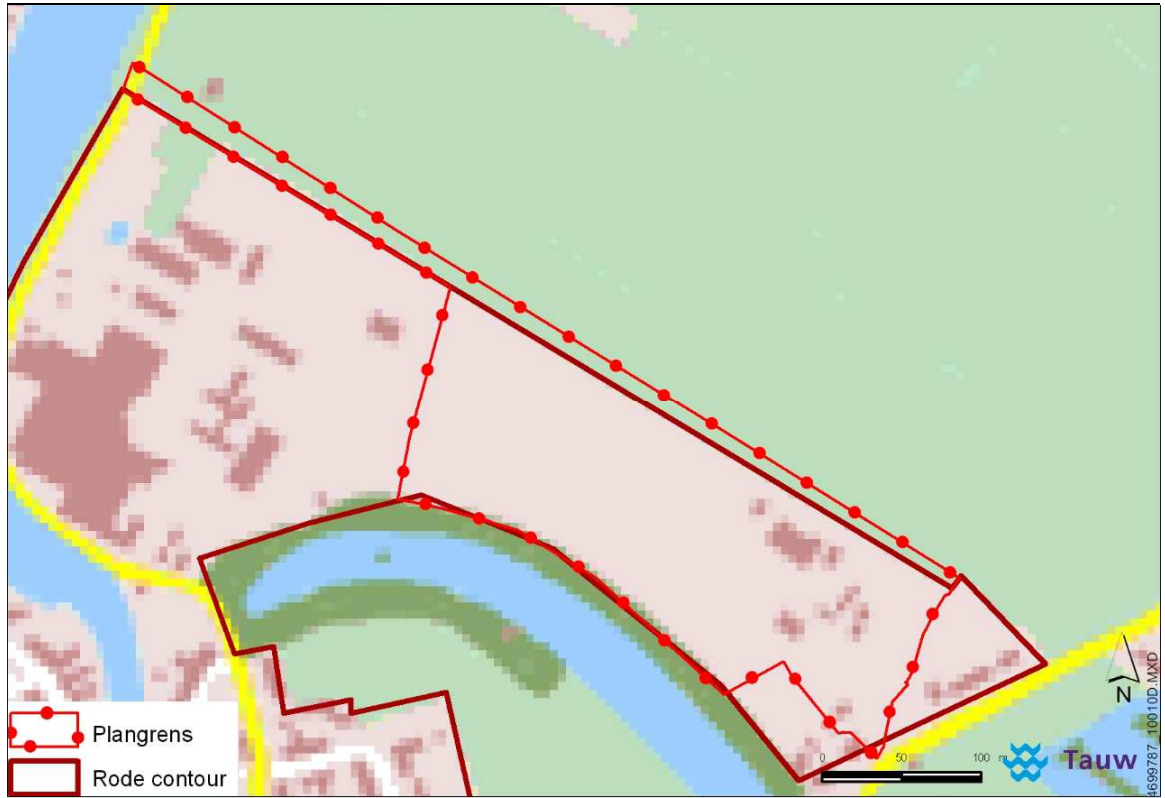
# Bijlage

# 7

Rode contour provincie Utrecht







Figuur b7.1 Rode contour provincie Utrecht
















# Bijlage

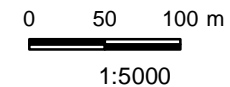
## 8

Milieucontourenkaart bedrijven omgeving plangebied





- |  |  |   |   |   |
|--|--|---|---|---|
|  Plangrens                             | Externe veiligheid   | Geur Greif  | Plangebied milieuhinder   | BP Vreeland 2010  |
|  Grens terrein Greif B.V.              | Loods 22   |  3.8 ge/m3 |  Geen woningbouw toegestaan         |  Bestemming bedrijven algemeen - cat.1.2 |
|  Grens terrein Mur                     |  Invloedsgebied     | Geur geitenhouder   |  Woningbouw mogelijk met ontheffing |  Bestemming bedrijven sb2 - cat.3.2      |
|  Geluidzone bedrijventerrein Greif/MUR | Loods 40   |  2 OUE/m3  |   |   |
|  |  10-6 risicocontour |   |   |   |
|  |  Invloedsgebied     |   |   |   |





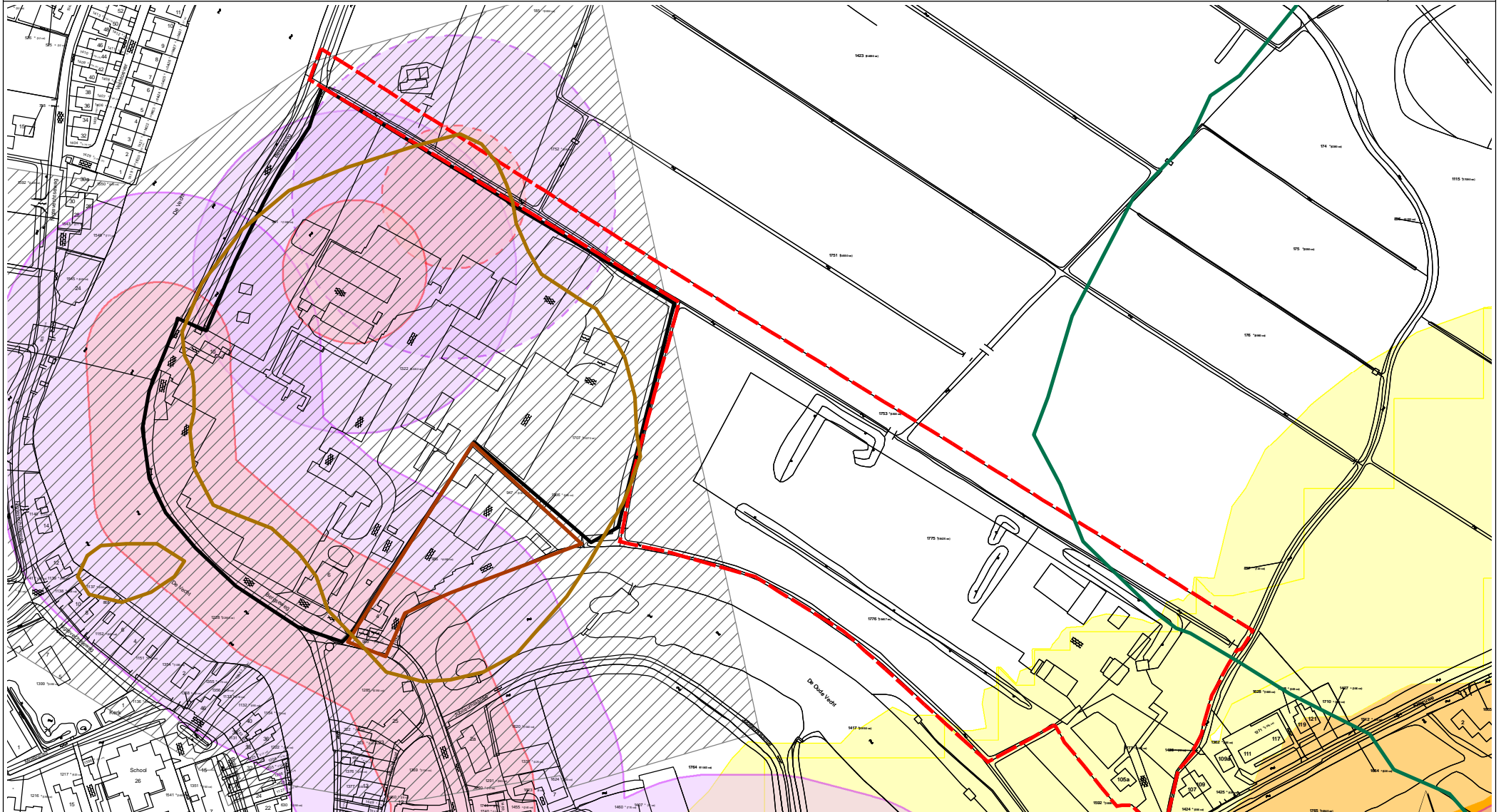
# Bijlage














## 9

Knelpunten / aandachtspuntenkaart







	Plangrens	<b>Geluid</b>	<b>Externe veiligheid wegen / Greif</b>	<b>Geur Greif</b>
	Grens terrein Greif B.V.	 48.5 - 53.5 dB(A)	 10-6 risicocontour	 3.8 ge/m3
	Grens terrein Mur	 53.5 - 58.5 dB(A)	 Invloedsgebied	 Geur geitenhouder
	Geluidzone bedrijventerrein Greif/MUR	 58.5 - 63.5 dB(A)		 2 OUE/m3
		 > 63.5 dB(A)		



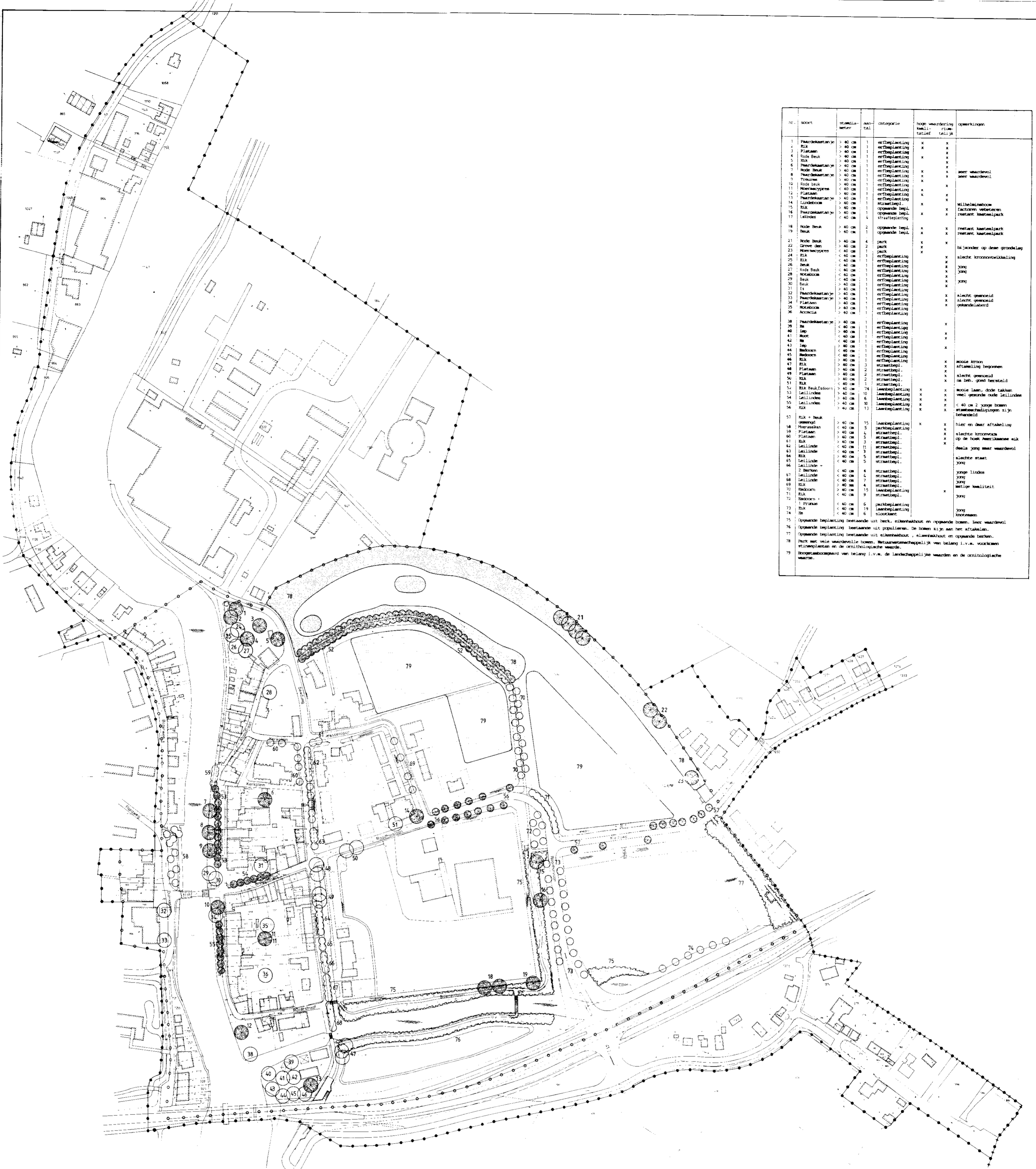


## **Bijlage**

# **10**

**Kaart beschermd dorpsgezicht (bomenkaart)**





Nr.	soort	stam- dikte	aan- tal	categorie	hoogte maximale hoogte	opmerkingen
1	Paardebloem	> 40 cm	1	erfopplanting	x	x
2	Rik	> 40 cm	1	erfopplanting	x	x
3	Platan	> 40 cm	1	erfopplanting	x	x
4	Rode Beuk	> 40 cm	1	erfopplanting	x	x
5	Rik	> 40 cm	1	erfopplanting	x	x
6	Paardebloem	> 40 cm	1	erfopplanting	x	x
7	Rode Beuk	> 40 cm	1	erfopplanting	x	x
8	Paardebloem	> 40 cm	1	erfopplanting	x	x
9	Paardebloem	> 40 cm	1	erfopplanting	x	x
10	Rode beuk	> 40 cm	1	erfopplanting	x	x
11	Paardebloem	> 40 cm	1	erfopplanting	x	x
12	Platan	> 40 cm	1	erfopplanting	x	x
13	Paardebloem	> 40 cm	1	erfopplanting	x	x
14	Lindend	> 40 cm	1	erfopplanting	x	x
15	Rik	> 40 cm	1	erfopplanting	x	x
16	Paardebloem	> 40 cm	1	erfopplanting	x	x
17	Lindend	> 40 cm	1	erfopplanting	x	x
18	Rode Beuk	> 40 cm	2	erfopplanting	x	x
19	Beuk	> 40 cm	1	erfopplanting	x	x
20	Rode Beuk	> 40 cm	4	erfopplanting	x	x
21	Rode Beuk	> 40 cm	4	erfopplanting	x	x
22	Groene den	> 40 cm	2	erfopplanting	x	x
23	Heesweyden	> 40 cm	1	erfopplanting	x	x
24	Rik	> 40 cm	1	erfopplanting	x	x
25	Rik	> 40 cm	1	erfopplanting	x	x
26	Rode Beuk	> 40 cm	1	erfopplanting	x	x
27	Rode Beuk	> 40 cm	1	erfopplanting	x	x
28	Wolboom	> 40 cm	1	erfopplanting	x	x
29	Beuk	> 40 cm	1	erfopplanting	x	x
30	Beuk	> 40 cm	1	erfopplanting	x	x
31	Paardebloem	> 40 cm	1	erfopplanting	x	x
32	Paardebloem	> 40 cm	1	erfopplanting	x	x
33	Paardebloem	> 40 cm	1	erfopplanting	x	x
34	Platan	> 40 cm	1	erfopplanting	x	x
35	Wolboom	> 40 cm	1	erfopplanting	x	x
36	Wolboom	> 40 cm	1	erfopplanting	x	x
37	Wolboom	> 40 cm	1	erfopplanting	x	x
38	Paardebloem	> 40 cm	1	erfopplanting	x	x
39	Rik	> 40 cm	1	erfopplanting	x	x
40	Imp	> 40 cm	1	erfopplanting	x	x
41	Imp	> 40 cm	1	erfopplanting	x	x
42	Rik	> 40 cm	1	erfopplanting	x	x
43	Imp	> 40 cm	1	erfopplanting	x	x
44	Redden	> 40 cm	1	erfopplanting	x	x
45	Redden	> 40 cm	1	erfopplanting	x	x
46	Rik	> 40 cm	1	erfopplanting	x	x
47	Platan	> 40 cm	3	erfopplanting	x	x
48	Platan	> 40 cm	2	erfopplanting	x	x
49	Platan	> 40 cm	2	erfopplanting	x	x
50	Rik	> 40 cm	2	erfopplanting	x	x
51	Rik	> 40 cm	2	erfopplanting	x	x
52	Rik Beuk Edoorn	> 40 cm	74	erfopplanting	x	x
53	Lindend	> 40 cm	10	erfopplanting	x	x
54	Lindend	> 40 cm	6	erfopplanting	x	x
55	Lindend	> 40 cm	30	erfopplanting	x	x
56	Rik	> 40 cm	13	erfopplanting	x	x
57	Rik + Beuk overval	> 40 cm	15	erfopplanting	x	x
58	Heesweyden	> 40 cm	5	erfopplanting	x	x
59	Platan	> 40 cm	5	erfopplanting	x	x
60	Platan	> 40 cm	5	erfopplanting	x	x
61	Rik	> 40 cm	3	erfopplanting	x	x
62	Lindend	> 40 cm	11	erfopplanting	x	x
63	Lindend	> 40 cm	3	erfopplanting	x	x
64	Rik	> 40 cm	5	erfopplanting	x	x
65	Lindend	> 40 cm	5	erfopplanting	x	x
66	Lindend	> 40 cm	5	erfopplanting	x	x
67	2 Berken	> 40 cm	4	erfopplanting	x	x
68	Lindend	> 40 cm	4	erfopplanting	x	x
69	Rik	> 40 cm	7	erfopplanting	x	x
70	Rik	> 40 cm	4	erfopplanting	x	x
71	Redden	> 40 cm	15	erfopplanting	x	x
72	Rik	> 40 cm	9	erfopplanting	x	x
73	1 Prunus	> 40 cm	6	erfopplanting	x	x
74	Rik	> 40 cm	19	erfopplanting	x	x
75	Rik	> 40 cm	6	erfopplanting	x	x
76	Rik	> 40 cm	6	erfopplanting	x	x
77	Rik	> 40 cm	6	erfopplanting	x	x
78	Rik	> 40 cm	6	erfopplanting	x	x
79	Rik	> 40 cm	6	erfopplanting	x	x
80	Rik	> 40 cm	6	erfopplanting	x	x
81	Rik	> 40 cm	6	erfopplanting	x	x
82	Rik	> 40 cm	6	erfopplanting	x	x
83	Rik	> 40 cm	6	erfopplanting	x	x
84	Rik	> 40 cm	6	erfopplanting	x	x
85	Rik	> 40 cm	6	erfopplanting	x	x
86	Rik	> 40 cm	6	erfopplanting	x	x
87	Rik	> 40 cm	6	erfopplanting	x	x
88	Rik	> 40 cm	6	erfopplanting	x	x
89	Rik	> 40 cm	6	erfopplanting	x	x
90	Rik	> 40 cm	6	erfopplanting	x	x
91	Rik	> 40 cm	6	erfopplanting	x	x
92	Rik	> 40 cm	6	erfopplanting	x	x
93	Rik	> 40 cm	6	erfopplanting	x	x
94	Rik	> 40 cm	6	erfopplanting	x	x
95	Rik	> 40 cm	6	erfopplanting	x	x
96	Rik	> 40 cm	6	erfopplanting	x	x
97	Rik	> 40 cm	6	erfopplanting	x	x
98	Rik	> 40 cm	6	erfopplanting	x	x
99	Rik	> 40 cm	6	erfopplanting	x	x
100	Rik	> 40 cm	6	erfopplanting	x	x

De ondergrond van deze kaart dateert uit de jaren tachtig.  
Het weergegeven bomenbestand stemt echter overeen met de  
situatie ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan.

Behoort bij besluit/brief  
b... van Loenen  
d... van Loenen.  
De... van Loenen.

*Spaansberg*

**Bomenkaart**

- 23 Verwijzing naar tabel
- Solitaire bomen met bijzondere waarde op grond van ouderdom, vitaliteit en monumentaalijs ( kwalitatieve en ruimtelijke waarde )
- Laanbepanting met bijzondere waarde voor de ruimtelijke structuur ( ruimtelijke waarde )
- Opgaande bepanting
- Park met landschappelijke en natuurlijke waarde.
- Boomgaard

**LOENEN**  
BESCHERM DOORPSGEZICHT VREELAND

156 3 3 1:2000 20 1000

0010 APR '96 10-9-96

0010

0010

