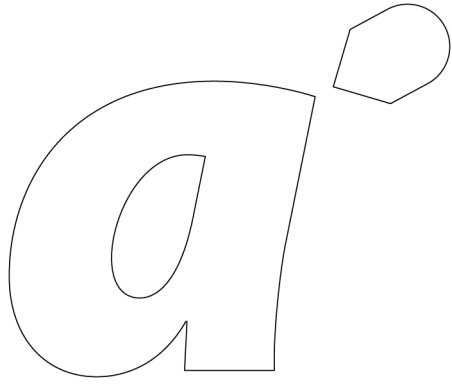




Gemeente / Stichtse Vecht
Ruimtelijke onderbouwing / Kasteel Loenersloot

Gemeente / Stichtse Vecht
Ruimtelijke onderbouwing / Kasteel Loenersloot

opdrachtgever	Stichting Kasteel Loenersloot
opdrachtnemer	Amer / ruimtelijke ontwikkeling Zonnehof 43 / 3811 ND / Amersfoort 033-4621623 / bureau@amer.nl / www.amer.nl
projectnummer	19-473
datum	21 mei 2013

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Geldende planologische situatie	5
1.4	Opzet ruimtelijke onderbouwing	5
Hoofdstuk 2	Beschrijving plangebied	7
2.1	Ruimtelijke situatie	7
2.2	Functionele situatie	9
Hoofdstuk 3	Toekomstvisie	11
3.1	Ruimtelijke onderbouwing	11
3.2	Beheerplan	11
Hoofdstuk 4	Beleidskader	15
4.1	Inleiding	15
4.2	Rijksbeleid	15
4.3	Provinciaal en regionaal beleid	17
4.4	Regionaal en Gemeentelijke beleid	21
Hoofdstuk 5	Planologische en milieuaspecten	23
5.1	Bodem en asbest	23
5.2	Water	24
5.3	Archeologie en cultuurhistorie	25
5.4	Natuur	26
5.5	Geluid	30
5.6	Luchtkwaliteit	31
5.7	Externe veiligheid	31
5.8	Milieuhinder bedrijvigheid	33
5.9	Verkeer en parkeren	34
5.10	Elektromagnetische straling	35
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	37
6.1	Economische uitvoerbaarheid	37
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
Bijlagen bij de toelichting		39
Bijlage 1	Beheerplan buitenplaats Loenersloot (2012)	39
Bijlage 2	Verkennd bodemonderzoek	39
Bijlage 3	Asbestinventarisatie paardenstal	39
Bijlage 4	Redengevende omschrijving (afkomstig uit beheerplan)	39
Bijlage 5	Quickscan paardenstal	39
Bijlage 6	Natuurtoets	39
Bijlage 7	EHS aanvullingen Natuurtoets	39
Bijlage 8	Inventarisatie rugstreeppad	39
Bijlage 9	Akoestisch onderzoek	39
Bijlage 10	Inrichting parkeervoorziening	39

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op de buitenplaats Loenersloot te Loenersloot in de gemeente Stichtse Vecht.

Tijdens de bewoning van Loenersloot door mevr. M.F.M barones Van Nagell- Martini Buys, de laatste vrouwe en bewoonster van Loenersloot, raakte het complex in een slechte staat van onderhoud. Na het overlijden van mevrouw Van Nagell in 1997 is de Stichting Kasteel Loenersloot gestart met een omvangrijk project van herstel en revitalisatie van de buitenplaats. In 2011 heeft de Stichting Kasteel Loenersloot het beheer van de buitenplaats en de omringende landerijen overgedragen aan Stichting Het Utrechts Landschap. Het Utrechts Landschap gaat het project van herstel en revitalisatie voortzetten. Hiertoe heeft Stichting Kasteel Loenersloot een integraal beheerplan laten opstellen voor het hele landgoed. Om dit plan op redelijk korte termijn ten uitvoer te brengen is het nodig dat de bestemming en het gebruik van het kasteel Loenersloot en de naast gelegen paardenstal zodanig worden gewijzigd, dat een duurzaam beheer van het landgoed als geheel en in onderdelen mogelijk wordt. Tot die onderdelen behoren ook de herinrichting en openstelling van de kasteeltuin en de herschikking van gebouwen en bouwwerken behorende bij het agrarische bedrijf, dat onderdeel uitmaakt van het landgoed.

De voornemens passen niet binnen de geldende bestemmingsplannen. Daarom is het nodig om de procedure van een uitgebreide omgevingsvergunning te doorlopen. De uitgebreide omgevingsvergunning moet zijn voorzien van een ruimtelijke onderbouwing. Het opstellen van één ruimtelijke onderbouwing voor alle onderdelen en het indienen van één aanvraag voor de omgevingsvergunning is zowel procedureel als qua tijd het meest aantrekkelijk. De herinrichting en verplaatsing van het agrarische bouwperceel worden echter meegenomen in de op handen zijnde herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Loenen.

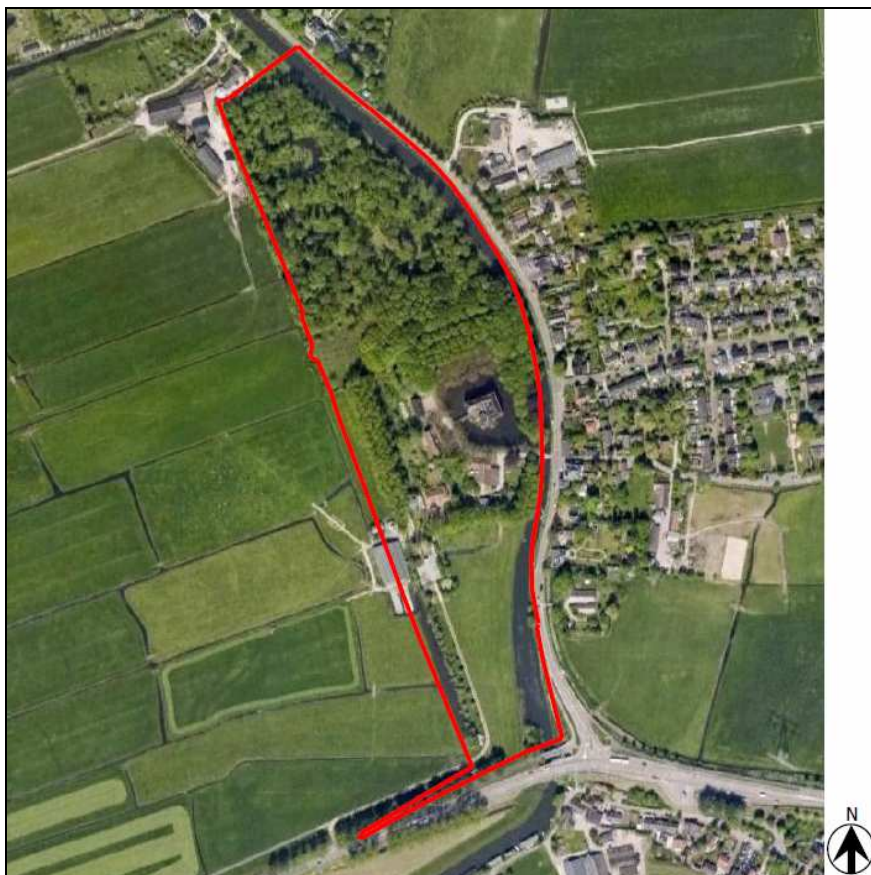
Onderhavig plan is de ruimtelijke onderbouwing voor de uitgebreide omgevingsvergunning.

1.2 Ligging plangebied

De buitenplaats Loenersloot ligt in de provincie Utrecht in de gemeente Stichtse Vecht. De buitenplaats ligt net ten westen van het dorp Loenersloot aan rivier de Angstel, een zijrivier van de Vecht. De buitenplaats is beschermd op grond van de Monumentenwet 1988 als 'complex historische buitenplaats'.



Afbeelding - Ligging plangebied



Afbeelding - Plangrens

1.3 Geldende planologische situatie

In het plangebied zijn twee geldende bestemmingsplannen aanwezig, te weten:

- Bestemmingsplan "Loenersloot - Binnenweg - Kerklaan 2010", vastgesteld op 20 april 2010 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Loenen en onherroepelijk geworden op 22 juni 2011;
- Bestemmingsplan "Landelijk Gebied", vastgesteld op 1 juli 2003 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Loenen.

1.4 Opzet ruimtelijke onderbouwing

De ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd:

- allereerst wordt in hoofdstuk 2 de huidige situatie in het plangebied beschreven;
- hoofdstuk 3 geeft inzicht in de toekomstige invulling van het plangebied;
- in hoofdstuk 4 wordt het beleidskader geschetst, waarbinnen de planvorming plaatsvindt.
- in hoofdstuk 5 wordt aandacht geschonken aan de planologische en milieutechnische randvoorwaarden;
- in hoofdstuk 6 wordt kort ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied

2.1 Ruimtelijke situatie

Beschrijving van de buitenplaats

De buitenplaats Loenersloot ligt tegenover het dorpje Loenersloot op de westelijke oever van de Angstel. De buitenplaats wordt aan de oostzijde begrensd door de Angstel, aan de westzijde door het open landschap van de polder Donkervliet, aan de noordzijde door de boerderij en voormalige buitenplaats Slootwijk en aan de zuidzijde door de N201. De buitenplaats heeft een langgerekte vorm in noord-zuidrichting van in totaal circa 700 meter (zie afbeelding 'plangrens').

Hoofdtoegang

De hoofdtoegang tot de buitenplaats vanaf de doorgaande weg op de oostelijke oever van de Angstel wordt gevormd door een historische houten ophaalbrug. Deze brug vormt van oudsher de enige en daarmee ook de belangrijkste toegang tot de buitenplaats. Aan de zuidwestzijde van de buitenplaats, parallel aan de N201, ligt een toegangsweg voor zwaar verkeer (de melkwagen) voor de veehouderij. Deze weg is aangelegd omdat de historische ophaalbrug te kwetsbaar is voor de zwaar verkeer. Met de aanleg van de N201 in de jaren '30 van de 20e eeuw is het oude wandelpad over de polderdijk langs de Geuzesloot in onbruik geraakt.

Gebouwen

De buitenplaats omvat een aanzienlijke hoeveelheid gebouwen die met elkaar een fraai en gevarieerd ensemble vormen. Het kasteel is het middelpunt van de buitenplaats Loenersloot, hoog gelegen boven het niveau van de Angstel en is sinds jaar en dag bewoond en onlangs als kantoor voor de stichting in gebruik. Het kasteel is volledig omgracht. De gracht staat in open verbinding met de Angstel; feitelijk staat het kasteel dus buitendijks. Voor het kasteel ligt het koetshuis. Het koetshuis vormde vroeger samen met het plein ervoor een zelfstandig omgrachte voorburcht. Deze gracht is omstreeks 1767 voor een groot deel gedempt. Langs de oprijlaan, die vanaf de ophaalbrug over de Angstel naar de toegangsbrug van het kasteel voert, staan verschillende gebouwen. Achtereenvolgens staan er: de brugwachters/portierwoning, het zomerhuis (de huidige tuinmanswoning), de oude boerderij (een krukhuys), het koetshuis en de paardenstal (onlangs verbouwd tot garage). Achter deze gebouwen liggen verschillende verouderde en vervallen schuren en andere bouwwerken (zie afbeelding 'huidige situatie plangebied').

Ten zuidwesten van deze reeks gebouwen ligt de boerderij van Loenersloot. Bij de boerderij ligt een erf met een grote moderne stal en diverse niet-historische bouwwerken.

In de voormalige boomgaard/moestuin ten noorden van het kasteel liggen vier bunkers (formeel 'groepsschuilplaatsen') die in 1939-1940 als onderdeel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie zijn gebouwd. In de zuidoostelijke punt van de buitenplaats ligt buitendijks op een verwilderd oeverlandje langs de Angstel het restant van een arbeidershuisje.

Uit historisch onderzoek is gebleken dat er verschillende andere bouwwerken aanwezig waren die in de loop der tijd zijn verdwenen. Het kasteel, het koetshuis, het brugwachtershuisje, het zomerhuis, de krukhuysboerderij en de langhuysboerderij worden bewoond. De boer houdt op biologische wijze veeteelt.

Tuin- en parkaanleg

De tuin- en parkaanleg van de buitenplaats kent een grote hoeveelheid percelen waarin op het eerste gezicht weinig structuur en samenhang lijkt te zitten. Het is wel meteen duidelijk dat het hier om een complexe aanleg gaat, die in verschillende tijdsperioden tot stand is gekomen. Bij nadere bestudering blijkt er wel degelijk een karakteristieke opbouw aanwezig te zijn. De middeleeuwse kern van de buitenplaats wordt omringd door resten van een geometrische aanleg, die op haar beurt weer wordt omgeven door een aanleg in Landschapsstijl. De opbouw wordt verderop in dit hoofdstuk nader geanalyseerd en beschreven.

Alle bouwwerken die worden bewoond hebben een privétuin. Zelfs het omgrachte kasteel heeft buitenruimten. Op de hoofdverdieping is er een court aanwezig en aansluitend op de kelderverdieping is een tweetal bestrate plaatsjes aanwezig.

De percelen parkbos, boomgaarden en weilanden zijn in de huidige situatie in verschillende mate verschaald. Dit worden verderop in het rapport uitgebreid toegelicht.

De oorspronkelijke functie als wandelpark, waarbij nut, sier en vermaak wisselend de hoofdrol spelen, is vanaf de jaren '30 op de achtergrond geraakt. Stichting Kasteel Loenersloot is gestart met het herstel van het meest noordelijk parkdeel, het 'Engelse Werk'. Het project is echter nog niet voltooid.

Water

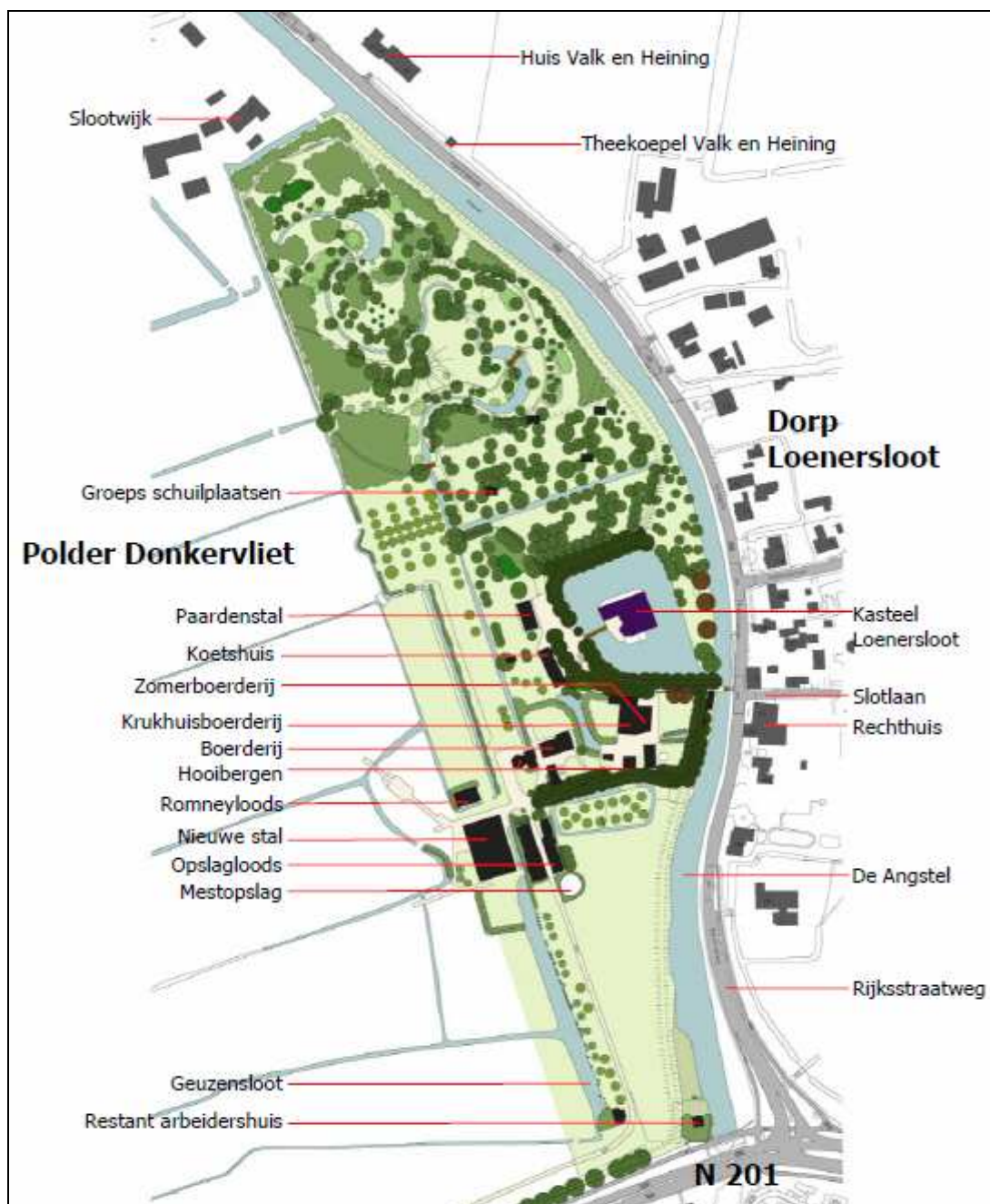
Water speelt een belangrijke rol in de strategische aanleg van Kasteel Loenersloot. Het riviertje de Angstel vormt de oostgrens van de buitenplaats en ligt prominent in beeld. Het kasteel wordt omgeven door een brede gracht, die in open verbinding staat met de Angstel.

De tuin- en parkaanleg heeft verder resten van de gracht om de voormalige voorburcht en resten van een gracht achter de gebouwen langs de oprijlaan. In het noordelijke parkdeel van Loenersloot ligt een langgerekte meanderende waterpartij die onderdeel uitmaakt van een aanleg in Landschapsstijl.

In de tuin- en parkaanleg liggen verder enkele functionele sloten en watergangen die zich voegen in het patroon van polder Donkervliet.

Tenslotte ligt nabij de boerderij aan de westgrens van de buitenplaats een onregelmatig gevormd perceel dat wordt omgeven door een sloot. Hoewel uit oude kaarten blijkt dat deze structuur oud is, is niets bekend over de exacte ouderdom en functie van deze structuur.

De waterhuishouding die samenhangt met deze structuur van grachten, waterpartijen en watergangen is beschreven in paragraaf 5.2.



Afbeelding - Huidige situatie plangebied

2.2 Functionele situatie

De functie van de buitenplaats bestaat momenteel uit bewoning, bos- en parkgebieden, een agrarisch bedrijf (veehouderij) en weilanden. Ook is een deel van het kasteel de afgelopen 10 jaar als kantoor in gebruik geweest voor Stichting Kasteel Loenersloot, Stichting Cascade en Stichting Kastelen Utrecht. Door het terughoudende beheer in de loop van de 20^e eeuw is het sieraaspect van de tuin- en parkaanleg sterk naar de achtergrond gedrongen en kenmerkt de beplanting zich door productiehout. De buitenplaats is tot op heden niet opengesteld voor het publiek. Verschillende bij de aanleg van de buitenplaats behorende weilanden zijn agrarisch in gebruik.

Hoofdstuk 3 Toekomstvisie

3.1 Ruimtelijke onderbouwing

Het beheerplan voor de buitenplaats Loenersloot omvat de visie "behoud door ontwikkeling". De ontwikkelingen waar deze ruimtelijke onderbouwing betrekking op heeft zijn hierna geformuleerd. Deze ontwikkelingen vormen een deel van de uitvoering van het beheerplan. In paragraaf 3.2 wordt verder ingegaan op het beheerplan.

Kasteel

- Op de begane grond van het kasteel wordt aan de noordzijde circa 150 m² als appartement in gebruik genomen. Op de bovenverdieping is reeds 150 m² in gebruik als appartement. In totaal wordt het appartement daarmee 300 m²;
- De rest van de benedenverdieping wordt in gebruik genomen als museum. De opzet is groepsbezoeken van maximaal 20 personen in de periode april - oktober voor maximaal 2 dagdelen per week;
- Op de eerste verdieping van het kasteel wordt aan de oostzijde circa 160 m² in gebruik genomen als luxe kantoor.

Paardenstal

- De voormalige paardenstal ten westen van het kasteel wordt intern verbouwd tot woning met een tuin voor de bewoners erom heen. Het pand wordt hierbij verduurzaamd met behulp van het programma GPR-Gebouw;
- Direct ten noorden van de nieuwe woning wordt een parkeerplaats ten behoeve van 12 auto's gerealiseerd.

Kastelentuin

- De kastelentuin wordt gedeeltelijk opengesteld;
- De paden in het park krijgen een half-verharding;
- Er worden circa 47 bomen gekapt ten einde meer diversiteit tussen de openheid en geslotenheid van het park te krijgen, conform de originele opzet van de kastelentuin;
- Direct ten noorden van de ophaalbrug, tevens entree van de buitenplaats, wordt een nieuwe brug gerealiseerd, waarmee de kastelentuin betreden kan worden. Tevens worden hekken geplaatst, zodat de tuin beperkt opengesteld kan worden en ook afgesloten kan worden.

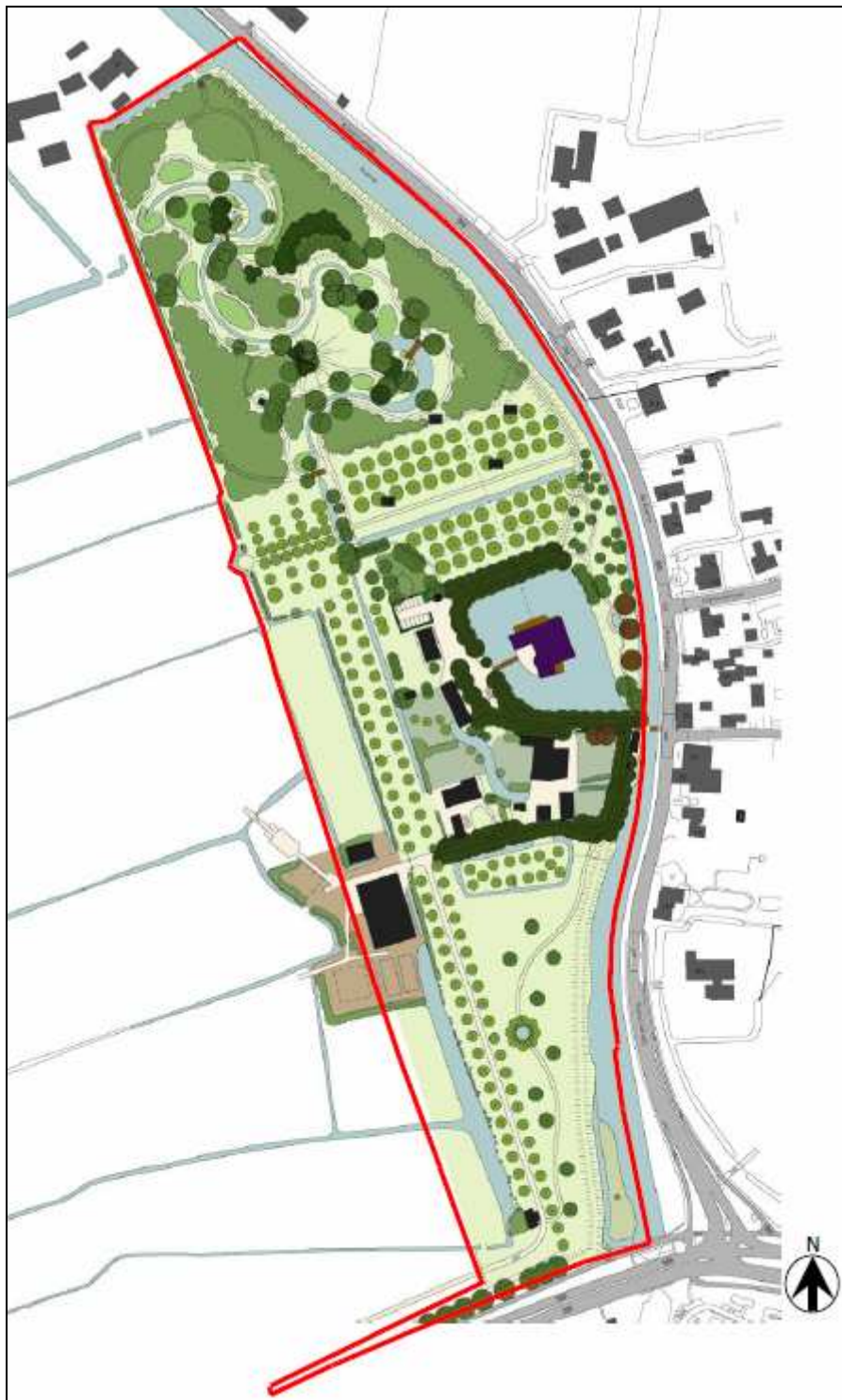
3.2 Beheerplan

Stichting Kasteel Loenersloot heeft voor de revitalisering en het toekomstig beheer van de tuin- en parkaanleg de onderstaande visie geformuleerd:

- het oppakken van het dagelijks beheer en afronding van de reeds in gang gezette herstelprojecten;
- het gereed maken van het parkdeel Engelse Werk / Den Ouden Boel voor openstelling;
- voortbestaan en kwaliteitsverbetering van het agrarische bedrijf;
- het inrichten van kleinschalige parkeervoorzieningen voor de bewoners van het complex en een grotere parkeervoorziening voor het publiek dat op de evenementen afkomt;

- versterking van natuurwaarden die passen in de bestaande context van de historische buitenplaats.

Het beheerplan is opgenomen in bijlage 1.



Afbeelding - Streefbeeld van buitenplaats Loenersloot

Streefbeeld tuin- en parkaanleg

In het streefbeeld is de structuur van de aanleg van Loenersloot door zorgvuldige herstelprojecten, onopvallende inpassing van nieuwe elementen en gericht beheer versterkt en verhelderd, maar niet ingrijpend aangepast. Wel worden op gerichte plekken herstelprojecten voorgesteld waarmee de verschillende parkdelen veel aan uitstraling en belevingswaarde herwinnen. Hiermee worden de ruimtelijke opbouw en historische gelaagdheid van het park en de ruimtelijke samenhang tussen de verschillende parkdelen met het kasteel als centraal middelpunt herwonnen.

Een bijkomend uitgangspunt voor het streefbeeld is dat de aanleg als geheel weer tot leven gebracht moet worden, zonder de verstilde atmosfeer van de buitenplaats uit het oog te verliezen.

Bij het wegwerken van het achterstallig onderhoud en de al te grote sleetsheid is belangrijk dat de verstilde atmosfeer van Loenersloot blijft behouden. Dit wordt bereikt door behoedzaam herstel van de aanleg te combineren met een zorgvuldige en onopvallende inpassing van de voorzieningen die nodig zijn voor het beoogde toekomstige gebruik.

Op een aantal plaatsen wordt ontbrekende delen van de aanleg gerestaureerd/gereconstrueerd, zoals bijvoorbeeld:

- de Van Laar aanleg in het Engels werk / Den Ouden Boel;
- de herinrichting van het deelgebied 'Tuinen' als boomgaard, gecombineerd met het beleefbaar maken van het 17^e eeuwse geometrische assenstelsel;
- de herplant van een laan in het deelgebied 'Verdwenen laan' als verbindende element tussen het Engels werk en het Nieuwe werk of een wandelpad door de boomgaard;
- de herinrichting van deelgebied 'Nieuwe Werk' als een boomweide met wandelpad, waardoor dit parkdeel weer wordt betrokken bij de 19^e-eeuwse rondwandeling door de parkaanleg;
- ook herstel van de ruimtelijke beleving van de omgeving is in het streefbeeld verwerkt, zoals bijvoorbeeld het zicht op de polder Donkervliet als markant belevingspunt en de zichtbaarheid van het kasteel vanuit het dorp en vice versa.

Versterking van de natuurwaarden

Hoewel weinig inventarisatiegegevens met betrekking tot natuurwaarden beschikbaar zijn, is duidelijk dat Loenersloot rijk is aan natuurwaarden. Deze natuurwaarden hangen samen met de historisch gegroeide structuur van het gebied die bestaat uit loofbos, lanen, boomgaarden, erven, tuinen, weiden, bermen, waterpartijen en oude bouwwerken. Ook is de ligging van Loenersloot tussen de Angstel en het veenweidegebied van de Polder Donkervliet sterk bepalend voor deze natuurwaarde.

Er zijn veel mogelijkheden om de natuurwaarden van Loenersloot te vergroten. Versterking van de natuurwaarden kan worden gecombineerd met het behoud en herstel van de historische tuin- en parkaanleg.

Openstelling en inpassing parkeerplaats

De openstelling van Loenersloot is een belangrijk uitgangspunt. Vanwege de kwetsbaarheid van de aanleg en de privacy van de bewoners is het niet mogelijk de buitenplaats permanent open te stellen. In het streefbeeld is herstel van de 19^e-eeuwse rondwandeling over de buitenplaats opgenomen. Deze rondwandeling zal alleen op speciale gelegenheden voor het publiek toegankelijk zijn.

Voor de terreindelen Landtong, een deel van het deelgebied Tuinen en het Engels Werk wordt gedacht aan een ruimere openstelling voor het wandelende publiek. Belangrijke uitgangspunten zijn daarbij: afsluitbaarheid in de avonduren en een goede afscherming van het bewoonde deel van de buitenplaats. Om toegang tot deze terreindelen te realiseren is de aanleg van een voetgangersbrug van de oprijlaan naar de landtong noodzakelijk.

Vanwege de kwetsbaarheid van het gebied wordt wel gedacht aan een beperkte openstelling. Door een afsluitbaar hek in te passen of door de brug uit te voeren als een ophaalbrug is de openstelling te handhaven.

De inpassing van een publieksparkerplaats binnen de grenzen van de buitenplaats, zal, hoewel die slechts incidenteel zal worden gebruikt bij evenementen, een aanzienlijk inbreuk betekenen op de sfeer van de buitenplaats. Een oplossing buiten de buitenplaats geniet de voorkeur. In subparagraaf 5.9.3 wordt hier nader op ingegaan.

Een goed ingepast erf voor de boerderij met ruimte voor ontwikkeling

Het opheffen van de versturende werking van gebouwen en erfinrichting van de boerderij op Loenersloot kan goed worden gecombineerd met het scheppen van goede uitgangspunten voor de verdere ontwikkeling van de bestaande bedrijfsvoering als biologische veehouderij. Deze ontwikkeling betreft het concentreren van de bedrijfsgebouwen en bouwwerken die gerelateerd zijn aan de boerderij.

De historische boerderij zal als hoofdfunctie 'wonen' verkrijgen. De bestaande gebouwen (schuren, mestopslag, e.d.), die momenteel de verdwenen laan blokkeren, worden geamoveerd. Ten westen hiervan zal bij de recent grote stal, een afsluitbaar bedrijfserf worden ingericht, waar ruimte is voor nieuwe opslagruimten, het erf zal worden omzoomd door een passende landschappelijke beplanting. De ontwikkeling past zo binnen de historische structuur van het gebied.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van het ruimtelijk relevante beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk schaalniveau. Dit beleid vormt het kader, waarbinnen het huidige gebruik en nieuwe ontwikkelingen in principe plaats dienen te vinden. Het beschreven beleidskader is daarmee één van de toetsingsgronden van het plan.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte / 2012

Per 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Een van de centrale uitgangspunten is de scheiding tussen beleid en normstelling. Het beleid wordt in eerste aanzet vormgegeven in een structuurvisie en is juridisch alleen nog bindend voor de rijksoverheid. Naast integraal planologisch beleid, kunnen bij Algemene Maatregel van Bestuur regels worden gesteld omtrent onder andere bestemmingsplannen. De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau, in die zin dat respectievelijk provinciale inpassingsplannen en gemeentelijke bestemmingsplannen daarop moeten worden afgestemd.

De kaders van het nieuwe rijksbeleid zijn opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) die op 13 maart 2012 door de Minister van I&M is vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte en heeft als credo "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". In de SVIR zijn 13 nationale belangen gedefinieerd, waaronder het versterken van de mainportfuncties en het verbeteren van de rijksinfrastructuur, het behoud van erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde en ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora en fauna.

De belangrijkste nationale belangen die gevolgen hebben voor onderhavige ontwikkelingen zijn als volgt geformuleerd:

- *Efficiënt gebruik van de ondergrond*
In de ondergrond moet onder andere rekening gehouden worden met archeologie, ondergrondse rijksinfrastructuur (tunnels en buisleidingen) en de bescherming van de grondwaterkwaliteit en -kwantiteit;
- *Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten*
Landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten geven identiteit aan een gebied. Bovendien zijn culturele voorzieningen en cultureel erfgoed van groeiend belang voor de concurrentiekracht van Nederland. Het rijk blijft verantwoordelijk voor het cultureel en natuurlijk UNESCO Werelderfgoed, kenmerkende stads- en dorpsgezichten, rijksmonumenten en het maritieme erfgoed. Het beleid ten aanzien van landschap laat het rijk over aan de provincies;

- *Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten*
De natuur in de EHS blijft goed beschermd met een 'nee, tenzij'-regime. Binnen de EHS zijn nieuwe projecten, plannen en handelingen met een significant negatief effect op de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS niet toegestaan, tenzij er sprake is van een groot openbaar belang en reële alternatieven ontbreken. De flexibiliteit in begrenzing en de mogelijkheden om ontwikkelingen toe te staan, die in het beleidskader Spelregels EHS zijn uitgewerkt, blijven overeind;
- *Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten*
Het rijk is verantwoordelijk voor een goed systeem van ruimtelijke ordening inclusief zorgvuldige, transparante ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dat betekent dat het systeem zo ingericht moet zijn dat integrale planvorming en besluitvorming op elk schaalniveau mogelijk is en dat bestaande en toekomstige belangen goed kunnen worden afgewogen. Gebruikswaarde, toekomstwaarde en belevingswaarde zijn hier onderdeel van. Het gaat dan zowel om belangen die conflicteren als belangen die elkaar versterken. Bij nieuwe ontwikkelingen, aanleg en herstructurering moet in elk geval aandacht zijn voor de gevolgen voor de waterhuishouding, het milieu en het cultureel erfgoed.

Conclusie

Onderhavig plan zorgt voor de instandhouding en versterking van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de buitenplaats. In hoofdstuk 5 wordt verder ingegaan op de diverse planologische en milieuaspecten. De nationale belangen zijn in onderhavig plan gewaarborgd.

4.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening / 2011

Kern van de nieuwe Wro is dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vóóraf kenbaar maken en aangeven langs welke weg zij die belangen denken te realiseren. Het rijk en de provincies bemoeien zich voortaan uitsluitend met wat daadwerkelijk van nationaal respectievelijk van provinciaal belang is. Ook moeten rijk en provincies duidelijk maken of de borging van een belang gevolgen heeft voor ruimtelijke besluitvorming door provincies en gemeenten.

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) van kracht geworden, wat als doel heeft om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. Het Barro is het inhoudelijke beleidskader van het rijk waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen. Dat betekent dat het Barro regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en zich primair richt tot de gemeente. Daarnaast kan zij aan de gemeente opdragen in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Inhoudelijk gaat het om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies, zoals natuur in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), of met het vrijwaren van functies. Het Barro is een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) zoals bedoeld in artikel 4.3, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Niet alle nationale ruimtelijke belangen staan in het Barro. Het besluit bevat alleen die nationale ruimtelijke belangen, die via het stellen van regels aan de inhoud of toelichting van bestemmingsplannen (of daarmee vergelijkbare besluiten) beschermd kunnen worden.

Voor de ruimtelijke onderbouwing is van belang dat de volgende onderwerpen concreet worden geregeld:

- Ecologische Hoofdstructuur (EHS): basisbescherming van bruto begrensde gebieden, netto begrenzing van de beschermde gebieden en het 'nee, tenzij'-regime (inclusief mitigeren, compenseren, salderen en herbegrenzen);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde: een bestemmingsplan mag ten opzichte van het voorafgaande geldende bestemmingsplan nieuwe bestemmingen of een wijziging van regels ter zake van het gebruik van de grond bevatten, mits de uitgewerkte kernkwaliteiten worden behouden of versterkt.

Conclusie

Voor onderhavig plan gaat het om het de Nieuwe Hollandse Waterlinie. De kernkwaliteiten bestaan uit onder andere verdedigingswerken zoals forten en kazematten en een groen en overwegend rustig karakter. Onderhavige ontwikkeling zorgt voor een versterking van deze kwaliteiten. In paragraaf 5.4 wordt verder ingegaan op de effecten van de ontwikkeling op de EHS.

4.3 Provinciaal en regionaal beleid

4.3.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 - 2028 (2013)

In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 - 2028 (PRS) heeft de provincie Utrecht haar ruimtelijke beleid vastgelegd voor de komende 15 jaar. De PRS is op 11 december 2012 vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Utrecht. Op 4 februari 2013 is de PRS vastgesteld door Provinciale Staten van Utrecht. De volgende onderwerpen uit de PRS zijn van toepassing op het plangebied.

Vrijwaringszone versterking regionale waterkering

Regionale keringen beschermen de provincie tegen overstromingen vanuit boezemwater en andere regionale wateren. Ook dienen ze soms als tweede beschermingslijn bij overstromingen vanuit buitenwater. De provincie voorziet voor de regionale keringen in een vrijwaringszone aan beide zijden van de waterkering, zodat reconstructies of versterkingen van de kering mogelijk zijn.

Cultuurhistorische hoofdstructuur

Voor de historische buitenplaatszones is het beleid van enerzijds veiligstellen en anderzijds ruimte bieden voor ontwikkeling een bijzondere opgave. De historische buitenplaatszones staan onder hoge druk, zowel door ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving, als door ontwikkelingen op de buitenplaatsen zelf. De provincie wil, voor zover dit past binnen het overige ruimtelijk beleid, ruimte bieden voor ontwikkeling, gericht op het creëren van economische dragers voor het behoud van de cultuurhistorische waarden van buitenplaatsen. Daarbij is behoud van de specifieke kenmerken van de zone waarin de buitenplaats ligt het uitgangspunt.

Landelijk gebied

Om de kwaliteit en vitaliteit van het landelijk gebied te kunnen behouden voert de provincie een terughoudend beleid als het gaat om de ontwikkeling van niet aan het landelijk gebied gekoppelde functies. Slechts onder voorwaarden, met name ten aanzien van de kwaliteit van het landelijk gebied en van de vitaliteit van al aanwezige functies zijn ontwikkelingen van niet landelijk gebied functies aanvaardbaar.

Landschap Groene Hart

Voor het landschap Groene Hart wil de provincie de volgende kernkwaliteiten behouden en versterken:

1. Openheid;
2. (Veen)weidekarakter (incl. strokenverkaveling, lintbebouwing, etc.);
3. Landschappelijke diversiteit;
4. Rust & stilte.

De kernkwaliteiten hebben in de verschillende deelgebieden van het Groene Hart verschillende accenten. Een uitgebreide beschrijving en handvatten voor het omgaan met de kernkwaliteiten is opgenomen in de Kwaliteitsgids voor de Utrechtse Landschappen. De provincie vraagt gemeenten en initiatiefnemers bij ontwikkelingen daarvan gebruik te maken.

Natuur

Natuur vormt een belangrijke basis voor een aantrekkelijk, kwalitatief hoogwaardig landelijk gebied. De provincie Utrecht heeft, onder meer door de variatie in ondergrond, een diverse natuur met hoge biodiversiteit. Door verschillende oorzaken, zoals verstedelijking, verdroging en vermessing, maar ook klimaatverandering, staat deze biodiversiteit onder druk. De provincie spant zich in voor het in stand houden en waar mogelijk vergroten van de biodiversiteit. Voor natuur ziet de provincie vooral een provinciale rol in het behouden en ontwikkelen van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en in het bieden van mogelijkheden voor ontwikkeling van natuur in de groene contour. De provincie zorgt ervoor dat inwoners en bezoekers deze natuur, waar mogelijk, kunnen beleven.

Conclusie

- In paragraaf 5.2 is aangegeven op welke wijze is omgegaan met de aanwezige waterkering langs de Angstel.
- In paragraaf 5.3 is aangegeven op welke wijze is omgegaan met de cultuurhistorische waarden in het plangebied.
- In subparagraaf 4.3.3 is aangegeven op welke wijze is omgegaan met de kernkwaliteiten van het landschap.
- In paragraaf 5.4 is aangegeven op welke wijze is omgegaan met de natuur (en aanwezige Ecologische Hoofdstructuur) in het plangebied.
- Het plan past binnen het provinciale beleid, zoals weergegeven in de PRS 2013 - 2028.

4.3.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening 2012 (2013)

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2012 (PRV) heeft de provincie Utrecht haar ruimtelijke vastgelegd voor de komende 15 jaar. De PRV is net als de PRS op 11 december 2012 vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Utrecht. Op 4 februari 2013 is de PRV eveneens vastgesteld door Provinciale Staten van Utrecht. Voor het plangebied zijn de hierna volgende onderwerpen van belang.

Vrijwaringszone versterking regionale waterkering

- Een ruimtelijk plan bevat bestemmingen of regels die de waterkerende functie beschermen en voorzien in een vrijwaringszone aan weerszijden van de waterkering.

Cultuurhistorische hoofdstructuur

- Een ruimtelijk plan kan bestemmingen en regels bevatten die ruimtelijke ontwikkelingen toestaan, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. Historische buitenplaatszone: de cultuurhistorische waarde van de buitenplaatszone wordt behouden en versterkt;
- De toelichting op een ruimtelijk plan bevat een beschrijving van de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden en het door de gemeente te voeren beleid ter zake en van de wijze waarop met eventuele veranderingen wordt omgegaan. Bij de beschrijving van de verschillende waarden wordt gebruik gemaakt van de bijlage Cultuurhistorie.

Landschap Groene Hart

Voor het landschap Groene Hart wil de provincie de volgende kernkwaliteiten behouden en versterken:

- openheid;
- (veen)weidekarakter (incl. strokenverkaveling, lintbebouwing, etc.);
- landschappelijke diversiteit;
- rust & stilte.

Deze kernkwaliteiten zijn benoemd in de Voorloper Groene Hart. De kernkwaliteiten hebben in de verschillende deelgebieden van het Groene Hart verschillende accenten. Een uitgebreide beschrijving en handvatten voor het omgaan met de kernkwaliteiten hebben we opgenomen in de Kwaliteitsgids voor de Utrechtse Landschappen.

Bij ontwikkelingen in het landschap van het Groene Hart staat het versterken van de diversiteit op het schaalniveau van de verschillende typen landschap centraal. Daarbij dienen de kernkwaliteiten gerespecteerd en benut te worden om de contrasten tussen de verschillende typen landschap te behouden én te versterken. Enkel en alleen het accent leggen op rust en stilte doet geen recht aan het Groene Hart. Het waarborgen van rust vraagt ook het bieden van ruimte voor vormen van dynamiek. Daarbij ligt de focus op het vergroten van de contrasten in rust en dynamiek tussen de agrarische landschappen van de velden en de dynamische landschappen van de oude stroomruggen. We vragen dus zorgvuldig om te gaan met de open, lege ruimte en de dynamiek te concentreren in de 'zones'.

Ecologische hoofdstructuur

- Een ruimtelijk plan bevat bestemmingen en regels die de wezenlijke kenmerken en waarden beschermen, in stand houden en ontwikkelen.
- Een ruimtelijk plan bevat geen nieuwe bestemmingen en regels die ruimtelijke ontwikkelingen toestaan, die per saldo leiden tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, tenzij:
 1. er sprake is van een groot openbaar belang en er geen reële andere mogelijkheden zijn, of de ruimtelijke ontwikkelingen nieuwe bebouwing of terreinverharding binnen omheinde militaire terreinen mogelijk maken;
 2. negatieve effecten voor de natuur worden zoveel mogelijk beperkt door mitigerende maatregelen en de overblijvende negatieve effecten worden gecompenseerd door inrichting van nieuwe natuur elders, met dien verstande dat:
 - a. compensatie plaatsvindt in natura in de omgeving van de ruimtelijke ingreep;
 - b. het ruimtelijk plan waarin de compensatie wordt geregeld, gelijktijdig wordt vastgesteld met het ruimtelijk plan waarin de aantastende ruimtelijke ingreep mogelijk wordt gemaakt, tenzij verzekerd is dat de compensatie wordt gerealiseerd;
 - c. de compensatie minimaal gelijkwaardig is aan het verlies aan waarden en kenmerken.

- 3. voor zover compensatie in natura niet mogelijk is in de omgeving en elders ook niet mogelijk is, moet de resterende schade financieel worden gecompenseerd.
- De toelichting op een ruimtelijk plan bevat een ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan en bevat een beschrijving van de in het plangebied voorkomende wezenlijke kenmerken en waarden.

Woningen landelijk gebied

- Een ruimtelijk plan bevat bestemmingen en regels die voorzien in een maximale inhoudsmaat van een bestaande woning onder de voorwaarde dat de woning landschappelijk goed inpasbaar is.
- De toelichting op een ruimtelijk plan bevat een ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarde is voldaan. Een beeldkwaliteitsparagraaf maakt onderdeel uit van de ruimtelijke onderbouwing indien het nieuwe ruimtelijk plan een substantieel grotere inhoudsmaat ten opzichte van het vigerende ruimtelijk plan mogelijk maakt.

Conclusie

- In paragraaf 5.2 is aangegeven op welke wijze is omgegaan met de aanwezige waterkering langs de Angstel.
- In paragraaf 5.3 is aangegeven op welke wijze is omgegaan met de aanwezige cultuurhistorische en archeologische waarden in het plangebied. Tevens wordt hiervoor verwezen naar het Beheerplan, zoals opgenomen in bijlage 1.
- In subparagraaf 4.3.3 is aangegeven op welke wijze is omgegaan met de kernkwaliteiten van het landschap.
- In paragraaf 5.4 is aangegeven op welke wijze is omgegaan met de aanwezige Ecologische Hoofdstructuur in het plangebied.
- Ten aanzien van de nieuwe woningen die worden gerealiseerd, wordt opgemerkt dat deze allen inpandig worden gerealiseerd, binnen reeds bestaande bebouwing. Een verdere landschappelijke inpassing is dan ook niet noodzakelijk, omdat er geen toename van bebouwing plaatsvindt.
- Het plan past binnen het provinciale beleid, zoals weergegeven in de PRV 2012.

4.3.3 Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen: Het Groene Hart (2011)

Het Utrechtse deel van het Groene Hart heeft een zeer divers landschap. Rust en weidse open weidegebieden vormen haar essentie, kern en stille kracht. Maar het Groene Hart biedt meer dan dat. Van oudsher kent het ook zones waar dynamiek de overhand heeft. Hier hebben oude economische dragers en transportassen - vooral rivieren en hun oevers - vaak moderne opvolgers gekregen, in de vorm van (rijks)wegen, spoorlijnen en kanalen. Deze hebben op hun beurt weer nieuwe impulsen gegeven aan wonen en werken.

Het Utrechtse deel van het Groene Hart kent vaak eeuwenoude overgangen tussen landschappen. Deze zijn soms scherp, soms diffuus. Minstens zo belangrijk zijn de hedendaagse overgangen tussen stad en land en de manieren waarop snelwegen en de (groene) omgeving met elkaar ademen.

Het plangebied valt binnen het deelgebied "rivierlinten". De rivierlinten meanderen als meer besloten zones tussen open weidelandschappen. De rivier ligt hoger dan de omliggende weidelandschappen en wordt begeleid door slingerende dijkjes met bebouwing en opgaande (erf)beplanting. De kleinschalige dijklinten geven wisselende zichten op de verstilde open

weidelandschappen buiten de zone, terwijl het rivierlint zelf weer een oase van rust vormt ten opzichte van de steden en dorpen.

De rivierlinten rond de velden vragen een meer genuanceerde benadering dan de linten in de velden. Zij vormen de natuurlijke uitlopers van de oude stroomruggen, verbinden de stad met het buitengebied en moeten daarom meer ruimte kunnen bieden voor reuring, voor nieuwe, niet-agrarische functies zoals verblijfdrecreatie en landelijk wonen. Maar aansluiten bij de dimensies van de linten is en blijft ook hier de belangrijkste boodschap. Kleinschaligheid staat dus voorop.

Conclusie

De ontwikkelingen voor Loenersloot passen binnen de ambities die de provincie Utrecht heeft voor de rivierlinten. Door de ontwikkeling en openstelling van het kasteel met de bijbehorende gronden is er plaats voor meer reuring. Doordat de nieuwe functies in pandig worden gerealiseerd in reeds bestaande bebouwing, wordt er echter geen afbreuk gedaan aan de kleinschaligheid.

4.3.4 Beheerplan buitenplaats Loenersloot / 2012

Begin 2012 heeft Stichting In Arcadië een beheerplan opgesteld voor Kasteel Loenersloot, voor de periode 2012 - 2018. In het plan is de historische ontwikkeling van de tuin- en parkaanleg van de buitenplaats uitvoerig behandeld, de huidige situatie van het de buitenplaats in kaart gebracht en een streefbeeld voor de instandhouding en het herstel van de tuin- en parkaanleg opgesteld. Teven zijn in algeme zin maatregelen tot beheer en herstel geformuleerd.

Conclusie

Het Beheerplan buitenplaats Loenersloot (2012) ligt ten grondslag aan onderhavige ruimtelijke onderbouwing.

4.4 Regionaal en Gemeentelijke beleid

4.4.1 Landschapsontwikkelingsplan Breukelen - Loenen / 2008

Het landschapsontwikkelingsplan (LOP) van de voormalige gemeenten Breukelen en Loenen is een integraal plan. In het plan is aandacht voor alle landschappelijke aspecten, zoals cultuurhistorie, landbouw en recreatief gebruik. Het doel van het LOP is om een visie van het buitengebied van de gemeenten voor de komende 15 jaar te schetsen. Hierbij is het uitgangspunt dat het landelijk karakter van het Groene Hart behouden blijft. Daarnaast zijn in het LOP landschappelijke randvoorwaarden gesteld aan nieuwe ontwikkelingen. Nieuwe ontwikkelingen ten aanzien van landschap en natuur worden gestimuleerd. Hierbij staat het behouden, versterken en ontwikkelen van de landschappelijke identiteit voorop.

Conclusie

Uit paragraaf 4.3.3 is reeds gebleken dat onderhavige ontwikkeling geen afbreuk doet aan de kwaliteiten van het Groene Hart. De ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt, doen geen afbreuk aan het landschap waarbinnen het kasteel is gelegen.

4.4.2 Beeldkwaliteitplan Breukelen - Loenen / 2008

Doelstelling van het beeldkwaliteitplan voor het totale buitengebied van Loenen en Breukelen is om de bestaande beeldkwaliteit van het landelijke gebied te behouden en waar

mogelijk te versterken. Het plan streeft daarom naar beeldkenmerken die passen bij de ontstaansgeschiedenis en karakteristieken van het buitengebied. Beeld-kwaliteit wordt beschouwd als een belangrijk aspect van de leefomgeving. Inzicht in de bestaande kwaliteiten vormt enerzijds het uitgangspunt voor behoud en versterking van de karakteristieke kwaliteiten, anderzijds is hierop het ontwikkelingskader voor nieuwe ontwikkeling in het buitengebied gebaseerd. Ook kleinschalige natuurontwikkelingen maken hier deel van uit.

Het beeldkwaliteitplan sluit aan op het Landschapsontwikkelingsplan Breukelen - Loenen. Het landschapsontwikkelingsplan geeft een visie op de functies, de bestaande landschapskarakteristiek en de gewenste landschapsontwikkeling van de verschillende deelgebieden. Het beeldkwaliteitplan gaat in op de samenhangende beeldkwaliteit van bepaalde structuren en op het lagere schaalniveau van daarbinnen gelegen erven, bebouwing en kleinschalige landschapselementen, zoals beplantingen en water.

Conclusie

In de omgevingsvergunning moet aandacht worden besteed aan de beeldkwaliteitsaspecten van het plangebied.

4.4.3 Welstandsnota Breukelen, Loenen en Abcoude / 2003

De (voormalige) gemeenten Breukelen, Loenen en Abcoude hebben in 2003 een welstandsnota opgesteld. Voor het plangebied is het volgende van toepassing.

Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid

Het lint, de vrijstaande bebouwing in het groen en het slot Loenersloot geven de kern haar waardevolle karakter. Grootschalige ontwikkelingen zijn in het gebied niet te verwachten. Bouwaanvragen zullen zich in het algemeen beperken tot kleine wijzigingen aan of bij bestaande bebouwing, die goed ingepast dienen te worden in het bestaande beeld. Volgens het beleid geldt dat het landelijk karakter behouden dient te blijven. Nieuwe ontwikkelingen moeten zorgvuldig ingepast worden in de bestaande situatie. De kern van Loenersloot is een beschermd dorpsgezicht.

Beschermd en bijzonder welstandsregime

Voor de kern van Loenersloot, met de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing langs het lint en in het groen, geldt een beschermd welstandsregime.

Aanvullende criteria en kleine plannen

Voor beschermde dorpsgezichten gelden meer regels. In de algemene maatregel van bestuur staat, dat voor bouwen in beschermde dorps- en stadsgezichten altijd een bouwvergunning (inmiddels: omgevingsvergunning) nodig is. De waarde van het beschermd gezicht ligt in de historisch gegroeide en goed behouden samenhang tussen structuur en bebouwing.

Om deze kwaliteiten te handhaven of te versterken zijn aparte criteria opgesteld, die op de te beschermen karakteristieken aangepast zijn. Voor het dorpsgezicht in het historisch centrum van Loenersloot gaat het daarbij om de herkenbaarheid van de gebouwworm inclusief de historische detaillering in samenhang met de situering.

Conclusie

In de omgevingsvergunning moet aandacht worden besteed aan de bijzondere welstandscriteria voor het plangebied.

Hoofdstuk 5 Planologische en milieuaspecten

5.1 Bodem en asbest

5.1.1 Bodem

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het uitgangspunt dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de toekomstige functie. Wanneer een toekomstige functie mogelijk wordt belemmerd door de bodemkwaliteit (denk bijvoorbeeld aan een groentetuin op een voormalige vuilstortplaats), zal een verkennend bodemonderzoek moeten aantonen of dit daadwerkelijk het geval is. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het daarom van belang om te kijken of de toekomstige functie van het gebied niet in strijd is met de kwaliteit van de bodem.

Ten aanzien van de herontwikkeling van de paardenstal tot woning is een historisch bodemonderzoek nodig. Ten aanzien van de tuin om de woning is zowel een historisch als een verkennend bodemonderzoek nodig.

Tauw heeft in opdracht van Stichting Kasteel Loenersloot te De Bilt een verkennend bodemonderzoek inclusief vooronderzoek uitgevoerd ter plaatse van een voormalige paardenstal en de ten westen van deze stal gelegen grond in de tuin van kasteel Loenersloot.

De aanleiding voor het bodemonderzoek betreft het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor de herinrichting van een paardenstal en naastgelegen grond als woonhuis met tuin. Het doel van het onderzoek betreft het bepalen van de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater. Het volledige onderzoek is opgenomen in Bijlage 2. De conclusie is hierna weergegeven.

Conclusie

Uit het vooronderzoek is gebleken dat voor zover bekend in het verleden geen bodembedreigende activiteiten op de onderzoekslocatie hebben plaatsgevonden. Er zijn geen gedempte sloten op de locatie aanwezig. Er zijn geen aanwijzingen dat er asbest in de bodem voorkomt. Op de locatie is niet eerder bodemonderzoek uitgevoerd.

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn in de bovengrond (0 - 0,5 m -mv) lichte bijmengingen met baksteen waargenomen. Plaatselijk is een lichte puinbijmenging in de bovengrond aangetroffen en een matige puinbijmenging in de ondergrond (0,5 - 1,0 m -mv).

Er zijn tijdens de veldwerkzaamheden visueel geen asbestverdachte materialen in de bodem of op het maaiveld aangetoond.

Uit de analyseresultaten is gebleken dat de bodem tot 1,0 m -mv licht verontreinigd is met zware metalen en PAK. Op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit voldoet de kwaliteit van de grond tot 1,0 m -mv aan klasse wonen en de laag daaronder aan de klasse vrij toepasbaar.

Het grondwater is matig verontreinigd met barium en licht verontreinigd met aromaten.

Op basis van de resultaten van dit onderzoek zijn geen belemmeringen voor de voorgenomen herinrichting van de locatie aanwezig.

Aanbevelingen

De eventueel vrijkomende grond kan op basis van het bodemonderzoek worden ontgraven en worden afgevoerd naar een erkend verwerker. Indien de grond niet direct wordt afgevoerd naar een geschikte acceptant dient de uitkomende partij grond te worden bemonsterd conform de regelgeving uit het Besluit bodemkwaliteit (partijkeuring).

5.1.2 Asbest

In opdracht van Stichting kasteel Loenersloot heeft Tauw een volledige asbestinventarisatie type A onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van direct waarneembaar asbesthoudende materialen in de voormalige paardenstal (verbouwd tot garage) langs de oprijlaan van Kasteel Loenersloot aan de Rijksstraatweg 211 te Loenersloot. Het volledige onderzoek is opgenomen in Bijlage 3. De conclusie is hierna weergegeven.

Aanleiding van het onderzoek is een ophanden zijnde verbouwing van de paardenstal. Het doel van het asbestinventarisatie onderzoek is het volledig in kaart brengen, identificeren en kwantificeren van alle asbest, asbesthoudende producten, asbestbesmet materiaal of asbestbesmette constructieonderdelen die aanwezig zijn in de voormalige paardenstal.

Tijdens de asbestinventarisatie van de voormalige paardenstal, verbouwd tot garage, zijn geen asbesthoudende materialen aangetroffen.

5.2 Water

De watertoets houdt in dat vroegtijdig in het planvormingsproces rekening moet worden gehouden met de waterhuishouding. Sinds 2003 bestaat de wettelijke verplichting om de watertoets bij ruimtelijke plannen en besluiten te betrekken. Daarom moet in een vroegtijdig stadium van de planvorming overleg plaatsvinden met de waterbeheerder. In een dergelijk overleg wordt stilgestaan bij de consequenties van het nieuwe ruimtelijke plan ten aanzien van de waterhuishouding en mogelijk te nemen waterhuishoudkundige maatregelen. De watertoets is in de toelichting van een bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing opgenomen in de vorm van de waterparagraaf.

Het plan is in het kader van het vooroverleg voorgelegd aan de waterbeheerder, Waterschap Amstel, Gooi en Vecht.

Aangezien de Angstel een primaire watergang is en er sprake is van een regionale waterkering, is de Keur van het waterschap hierop van toepassing. Hierin is aangegeven welke regels gelden ten aanzien van het beheer van de oevers en verboden handelingen op en nabij het oppervlaktewater en de waterkering. In dit kader toetst het Waterschap of het plan in strijd is met de Keur of niet. Er is geen strijdigheid geconstateerd.

Om verontreiniging van bodem, grond en oppervlaktewater zoveel mogelijk te voorkomen, wordt de toepassing van uitlogende bouwmaterialen (zoals koper, lood of zink) tot een minimum beperkt. De nieuwe woning wordt aangesloten op het rioleringsstelsel, waarbij een scheiding van afvalwater en hemelwater van toepassing is. In het kader van de verlening van de omgevingsvergunning wordt hieraan de nodige aandacht besteed.

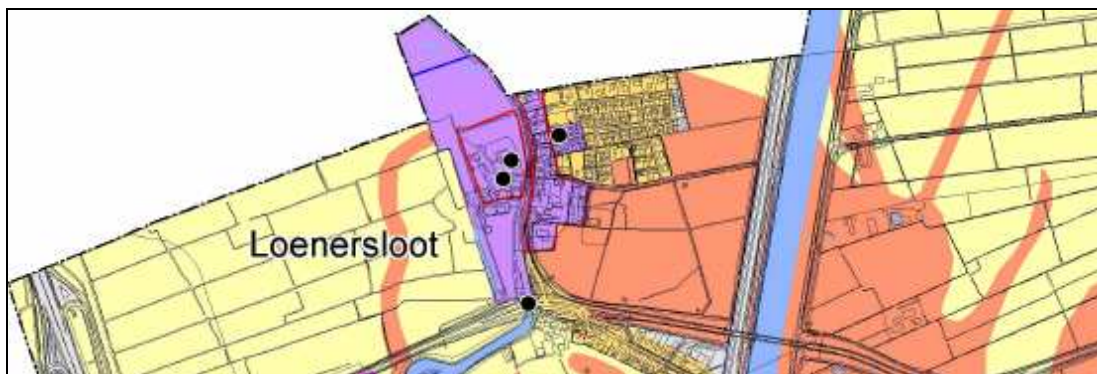
De enige toename aan verharding en bebouwing is de nieuw aan te leggen parkeervoorziening ten behoeve van 12 parkeerplaatsen. De toename bedraagt circa 200 m² verharding. Op basis van de beleidsregels uit de Wegwijzer Watervergunning (Waternet) is het aanleggen van een oppervlakte van minder dan 5.000 m² buiten stedelijk gebied of glastuinbouwgebied niet verboden. Aangezien hier ruimschoots onder wordt gebleven, hoeft

er niet gecompenseerd te worden. De buitenplaats is dusdanig groot, dat het hemelwater voldoende kan infiltreren. Daarnaast kan het hemelwater afvloeien naar het vele oppervlaktewater op de buitenplaats (de gracht om het kasteel en de Angstel).

Het aspect water vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan.

5.3 Archeologie en cultuurhistorie

Sinds 2007 is in Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg van kracht, die de volledige implementatie van het Verdrag van Malta (1992) in de Monumentenwet (1988) betekent. Op basis van de Wet op de archeologische Monumentenzorg is de overheid verplicht om bij het vaststellen van ruimtelijke plannen ook de archeologische (verwachtings)waarden bij de planvorming te betrekken.



Legenda	
Archeologische verwachting	AMK-terrein
Meandergordel/crevasse Hoog	AMK-terrein wettelijk beschermd
Bebouwing tot 1960 op meandergordel/crevasse Middelhoog	AMK-terrein niet beschermd
Komgebied Laag	
Historische kern Hoog	Overig
Ontginningsas Hoog	Locatie bijzonder object (waarneming)
Gracht/water door historische kern Hoog	Waarneming (overig)
Water	Ontginningsdijk
Verstoord/ zeer laag	Gemeentegrens
	Eerder uitgevoerd onderzoek

Afbeelding - Uitsnede gemeentelijke archeologische verwachtingskaart

Behalve een waardevol bodemarchief kan er ook sprake zijn waardevolle bebouwing. Het kan daarbij gaan om rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten. Rijksmonumenten zijn beschermd op basis van de Monumentenwet (1988). Gemeentelijke monumenten zijn beschermd op basis van de gemeentelijke monumentenverordening.

Het plangebied als geheel (historische buitenplaats Loenersloot) is aangewezen als historische kern met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Voor plangebieden waarvan de bodemverstoring een oppervlak van meer dan 50 m² beslaat en de bodem meer dan 0,3 m-mv wordt geroerd, dient archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Op de buitenplaats Loenersloot zijn diverse elementen aangewezen als rijksmonument, zoals het hoofdhuis (kasteel Loenersloot), de historische tuin- en parkaanleg, de brugwachterswoning en de ophaalbrug. In Bijlage 4 is een redengevende omschrijving opgenomen van de aanwezige rijksmonumenten in het plangebied.

Onderhavige ontwikkelingen betreffen de wijziging van het gebruik van het kasteel en de openstelling van de tuinen. Ten aanzien van het kasteel gaat het vooral om een in pandige wijziging van het gebruik, waarvoor geen verbouwing noodzakelijk is. Qua uiterlijke verschijningsvorm verandert er niets aan het kasteel. Ook aan het interieur wordt geen afbreuk gedaan. Voor zover het gaat om de historische tuin dragen de werkzaamheden bij aan het herstellen van de tuinen, zoals deze er oorspronkelijk bijlagen. Beiden zorgen ervoor dat de instandhouding van deze cultuurhistorisch waardevolle objecten ook in de toekomst gegarandeerd kan worden en dragen daarom bij aan het behoud en de ontwikkeling van de historische buitenplaats.

De paardenstal, die intern wordt verbouwd tot een woonhuis, heeft verder geen bijzondere cultuurhistorische status. Aangezien de vloer niet wordt verwijderd en de paardenstal reeds is voorzien van elektra, water en gas, is archeologisch onderzoek niet nodig.

Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan.

5.4 Natuur

In Nederland wordt de natuur beschermd op basis van gebiedsbescherming en soortenbescherming.

5.4.1 Gebiedsbescherming

De volgende natuurgebieden kunnen van invloed zijn op het project:

- Natura 2000;
- Beschermde natuurmonumenten;
- Ecologische hoofdstructuur.

Natura 2000

Binnen de Europese Unie wordt beoogd een samenhangend netwerk van leefgebieden en soorten te realiseren, Natura 2000 genaamd. De Vogel- en Habitatrichtlijngebieden maken hiervan deel uit. Voor beschermde Natura 2000-gebieden geldt dat er door projecten en handelingen (in of in de nabijheid van het Natura 2000-gebied) geen verslechtering van de kwaliteit van de habitats of een verstorend effect op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen mag optreden (Natuurbeschermingswet).

Het plangebied ligt op een afstand van ruim 2.500 m van Natura 2000-gebied 'Oostelijke Vechtplassen', dat als gebied nog in ontwerp is. Deze afstand is dusdanig groot, dat de ontwikkeling geen invloed heeft op het Natura 2000-gebied. Voor de ontwikkeling van het voorgenomen plan hoeft in het kader van de Natuurbeschermingswet geen nader onderzoek te worden uitgevoerd.

Beschermde natuurmonumenten

Beschermde natuurgebieden hebben als doel om gebieden met een natuurwetenschappelijk of landschappelijke betekenis te vrijwaren tegen ingrepen. De aanwijzing vindt op Rijksniveau plaats. Voor beschermde natuurmonumenten geldt dat het verboden is om handelingen te verrichten die schadelijk zijn voor de wezenlijke kenmerken van het natuurmonument, tenzij er een vergunning kan worden verleend (Natuurbeschermingswet). Ten zuiden van het plangebied bevindt zich het beschermde natuurmonument 'Oeverlanden Gein'. In het plangebied zelf komen echter geen beschermde natuurmonumenten voor.

Ecologische Hoofdstructuur

Door nieuwe natuur te ontwikkelen, kunnen natuurgebieden met elkaar worden verbonden. Zo kunnen planten zich over verschillende natuurgebieden verspreiden en dieren van het ene naar het andere gebied gaan. Het totaal van al deze gebieden en de verbindingen ertussen vormt de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) van Nederland. Op basis van de provinciale ruimtelijke verordening zijn ingrepen in de EHS alleen mogelijk wanneer deze geen significante aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken omvatten of in situaties wanneer de ingreep is 'van groot openbaar belang' is en er geen alternatieven mogelijk zijn. De Angstel is aangewezen als ecologische verbindingszone (EVZ) en maakt daarmee onderdeel uit van de EHS.

Door openstelling van het park, komen er meer bezoekers naar de buitenplaats toe. Dit kan mogelijk leiden tot verstoring van de rust van dieren die gebruik maken van de ecologische verbindingszone, die de Angstel en de oevers daarvan omvat. Uit onderzoek zal moeten blijken of dit het geval is. Zie subparagraaf 5.4.4 voor de conclusie van het onderzoek.

5.4.2 Soortbescherming

De Flora- en Faunawet beschermt een groot aantal in het wild levende planten- en diersoorten, ook buiten beschermde natuurgebieden. De wet verbiedt een aantal handelingen die kunnen leiden tot schade aan (populaties of individuen van) beschermde soorten (algemene verbodsbepalingen).

Wanneer het bestemmingsplan handelingen mogelijk maakt die beschermde planten en dieren kunnen bedreigen, is het verplicht om vooraf te toetsen of deze plannen kunnen leiden tot overtreding van algemene verbodsbepalingen. Wanneer dit het geval dreigt te zijn, moet onderzocht worden of er maatregelen genomen kunnen worden om dit te voorkomen, indien dit niet mogelijk is dienen de gevolgen voor beschermde soorten zoveel mogelijk beperkt te worden.

Doordat de paardenstal intern wordt verbouwd tot woning is het nodig dat een verkennende natuurtoets wordt uitgevoerd, waaruit dient te blijken dat er geen beschermde diersoorten in het gebouw voorkomen (denk aan vleermuizen of mussen). De conclusie van dit onderzoek is opgenomen in subparagraaf 5.4.3.

Tevens wordt in het park een aantal bomen gerooid. Ook hiervoor dient onderzoek uit te wijzen dat dit niet leidt tot overtreding van de algemene verbodsbepalingen. Zie subparagraaf 5.4.4 voor de conclusie van het onderzoek.

5.4.3 Quicksan paardenstal

Algemeen

In opdracht van Stichting Kasteel Loenersloot heeft Bureau Waardenburg in mei 2013 onderzoek gedaan naar de consequenties van natuurwetgeving ten behoeve van de beoogde plannen voor de paardenstal op het landgoed van Kasteel Loenersloot. Het volledige onderzoek is opgenomen in Bijlage 5. De conclusie is hierna weergegeven.

Conclusie

Het plangebied heeft geen betekenis voor (strikt) beschermde soorten van tabellen 2 en 3 bij de Flora- en faunawet. Een ontheffing van de Flora- en faunawet wordt daarom niet noodzakelijk geacht. De werkzaamheden kunnen zonder beperkingen worden uitgevoerd.

Aanbevelingen

Zodra de zolder van de voormalige paardenstal gerenoveerd is, is het uitgesloten dat de twee vleermuiskasten nog door vleermuizen gebruikt zullen worden. Aanbevolen wordt om deze twee kasten geschikt te maken om buiten op te hangen. Dit kan bijvoorbeeld door wat dakleer aan te brengen op de bovenzijde. De vleermuiskast, die elders op het landgoed aan een oude beuk bevestigd is, wordt zeer regelmatig gebruikt door ruige dwergvleermuizen. Verwacht wordt dat dit ook voor de twee kasten van de zolder zal gelden wanneer zij buiten aan een boom bevestigd worden.

5.4.4 Natuurtoets

Algemeen

In opdracht van Stichting Kasteel Loenersloot heeft Tauw in mei 2012 onderzoek gedaan naar de consequenties van natuurwetgeving ten behoeve van de beoogde plannen op het landgoed van Kasteel Loenersloot. Het volledige onderzoek is opgenomen in Bijlage 6. De conclusie is hierna weergegeven.

Conclusie

Het plangebied ligt niet in een gebied dat is aangewezen als Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Wel grenst het plangebied aan de EVZ, onderdeel van de EHS, 'Angstel en Aa' (EVZ 4). Gezien de zeer lokale aard van de werkzaamheden en het feit dat de (verbindende) functie van de EVZ niet wordt aangetast, worden negatieve effecten op EHSgebieden uitgesloten. Derhalve vindt geen toetsing aan de EHS plaats. In Bijlage 7 is een nadere motivering opgenomen waarom dergelijke toetsing niet noodzakelijk is.

Op het perceel worden 47 bomen geveld ten behoeve van de realisatie van een half-verhard wandelpad. Daarnaast worden enkele parkeerplaatsen aangelegd en wordt het terrein in de toekomst gedeeltelijk opengesteld voor publiek. Bebouwing wordt niet gesloopt en ook watergangen worden niet aangetast.

Het onderzoek is uitgevoerd in de vorm van een natuurtoets, waarbij literatuuronderzoek gecombineerd met een oriënterend veldbezoek een globale effectanalyse van (strikt) beschermde flora en fauna in en nabij het plangebied oplevert. De wetgeving die van toepassing is, is de Flora- en faunawet.

Op grond van de beschikbare gegevens, het oriënterend veldbezoek en de uitgevoerde toetsing zijn de volgende conclusies getrokken:

- Het plangebied is geschikt als zomer- en winterbiotoop voor de Rugstreeppad. Negatieve effecten op rugstreeppadden als gevolg van de beoogde plannen zijn niet uit te sluiten. Vervolgstappen zijn noodzakelijk, waarbij twee opties in dit geval mogelijk zijn:

1. De aan- dan wel afwezigheid van de soort aantonen middels een (zomer)inventarisatie.
Deze inventarisatie richt zich voornamelijk op kooractiviteit van de Rugstreepad in de actieve periode (februari – september met een piek in april – mei). Afhankelijk van de uitkomsten van dit nader onderzoek geldt het volgende:
 - Bij afwezigheid van de soort kunnen de werkzaamheden nog in de periode tot en met september uitgevoerd worden;
 - Bij aanwezigheid van de soort dient er vóór september een amfibieënscherm geplaatst te worden rondom de locatie waar grotere machines zich in de winter gaan begeven. Eventueel aanwezige rugstreepadden binnen de begrenzing van het amfibieënscherm dienen tevens weg gevangen te worden. Na plaatsing van het scherm kunnen de werkzaamheden binnen de begrenzing van het scherm vanaf oktober uitgevoerd worden.
2. Zonder (zomer)inventarisatie een amfibieënscherm plaatsen rondom de locatie waar grotere machines zich in de winter gaan begeven. Dit scherm dient vóór de winterperiode (vóór september) geplaatst te zijn en eventueel aanwezige rugstreepadden dienen weg gevangen te worden. Op deze manier worden met zekerheid geen rugstreepadden overreden tijdens de werkzaamheden.
- De werkzaamheden worden beschouwd als een voor vogels versturende activiteit en dienen hierdoor buiten de broedperiode van vogels plaats te vinden. De broedperiode loopt grofweg van half maart tot half juli, maar ook buiten deze periode zijn in gebruik zijnde nesten en de functionele omgeving hiervan beschermd.
- Gedurende de werkzaamheden is voor alle in het plangebied aanwezige dier- en plantensoorten de zorgplicht van kracht. Er is geen ontheffing nodig voor de mogelijk aanwezige tabel 1-soorten.

Aanbevelingen

- De beoogde gedeeltelijke openstelling van het plangebied zorgt er mogelijk voor dat er meer (tijdelijke) verstoring voor vogels op gaat treden. Bij een beperkte openstelling voor slechts kleine groepen mensen zal dit echter nauwelijks effecten opleveren. Vooral in het broedseizoen van vogels adviseren wij de toegankelijkheid zoveel mogelijk te beperken (niet te veel mensen tegelijkertijd toelaten).
- Indien de oude ophaalbrug gesloopt gaat worden, dient een vaatplantencheck uitgevoerd te worden. Ook bij werkzaamheden aan oevers, oude muren en/of locaties met stinzenplanten is een vaatplantencheck noodzakelijk. Een dergelijke check wordt bij voorkeur uitgevoerd in de zomer.

5.4.5 Inventarisatie rugstreepad

Naar aanleiding van de conclusies uit de natuurtoets heeft Bureau Waardenburg middels een flora en fauna inventarisatie onderzocht of de rugstreepad in het park van kasteel Loenersloot voorkomt. De conclusie is dat de rugstreepad geen vast rust- of verblijfplaats heeft op het terrein (zie ook Bijlage 8).

Op basis van alle uitgevoerde onderzoeken kan worden geconcludeerd dat het aspect natuur geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van het plan.

5.5 Geluid

In 2007 is de gewijzigde Wet geluidhinder (Wgh) in werking getreden. Er wordt daarin onderscheid gemaakt tussen geluidsgevoelige en overige gebouwen. In de wet worden de volgende geluidgevoelige objecten genoemd:

- a. woningen;
- b. onderwijsgebouwen;
- c. ziekenhuizen en verpleeghuizen;
- d. bij Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) aan te wijzen andere gezondheidszorggebouwen dan bedoeld onder 2; een gymnastieklokaal maakt voor de toepassing van de wet geen deel uit van een onderwijsgebouw.

Op basis van de Wgh zijn er drie geluidsbronnen waarmee bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening gehouden dient te worden: wegverkeers-, railverkeers- en industrielawaai.

Wegverkeerslawaaai

Artikel 76 van de Wet geluidhinder verplicht ertoe om bij een bestemmingsplan rekening te houden met de geluidzone van wegen, wanneer sprake is van realisatie van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen een geluidzone.

Op grond van artikel 74 Wgh heeft iedere weg van rechtswege een geluidzone, met uitzondering van:

- wegen die liggen binnen een tot woonerf bestemd gebied;
- wegen waarop een wettelijke snelheid geldt van ten hoogste 30 km/uur.

De te ontwikkelen woning en het appartement gelden als geluidsgevoelige objecten. Deze liggen echter buiten de invloedszone van de rijksweg A2 ten westen van het plangebied (de afstand bedraagt ruim 950 m) en de Provincialeweg N201 ten zuiden van het plangebied (de afstand bedraagt circa 250 m).

Hoewel voor de Rijksstraatweg een 30 km/u-zone van toepassing is en er op grond van de Wet geluidhinder daarom geen geluidzone van toepassing is, gaat het hier om een doorgaande route, waar ook in de toekomst mogelijk een toename van verkeersbewegingen plaatsvindt. In het kader van goede ruimtelijke ordening moet uit verkennend onderzoek blijken dat de nieuwe woning en het te realiseren appartement in het kasteel hier geen hinder van ondervinden.

In mei 2012 is door Tauw een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoek is opgenomen in Bijlage 9. De conclusie is hierna weergegeven.

Uit de berekeningsresultaten kan als conclusie worden getrokken dat de geluidbelasting als gevolg van de Rijksstraatweg geen belemmering vormt voor het realiseren van woningen in het kasteel Loenersloot en de achter het kasteel gelegen paardenstal. De geluidbelasting als gevolg van de Rijksstraatweg is ter plaatse van het plangebied dermate laag in vergelijking tot de 48 dB voorkeursgrenswaarde voor geluidgezoneerde wegen, dat mag worden aangenomen dat er geen sprake is van geluidhinder als gevolg van de weg.

Railverkeerslawaaai

Aangezien het plangebied niet is gelegen binnen de geluidzone van een spoorweg, is dit aspect niet van toepassing.

Industrielawaai

Aangezien het plangebied niet is gelegen binnen de geluidzone van een geluidsgezoneerd bedrijventerrein, is dit aspect niet van toepassing.

5.6 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer. Hierin is van bepaalde projecten getalsmatig vastgelegd dat ze "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Met de inwerkingtreding van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) op 1 augustus 2009, zijn deze grenzen verruimd. Doordat het NSL in werking is getreden, draagt op grond van het Besluit niet in betekenende mate een project niet bij zolang de toename van de concentratie fijnstof of stikstofdioxide maximaal 3% bedraagt van de grenswaarde.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van projecten (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Voor woningbouwlocaties geldt dat voor maximaal 1.500 woningen (in geval van één ontsluitingsweg) of 3.000 woningen (in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling) geen beoordeling op luchtkwaliteit meer hoeft plaats te vinden.

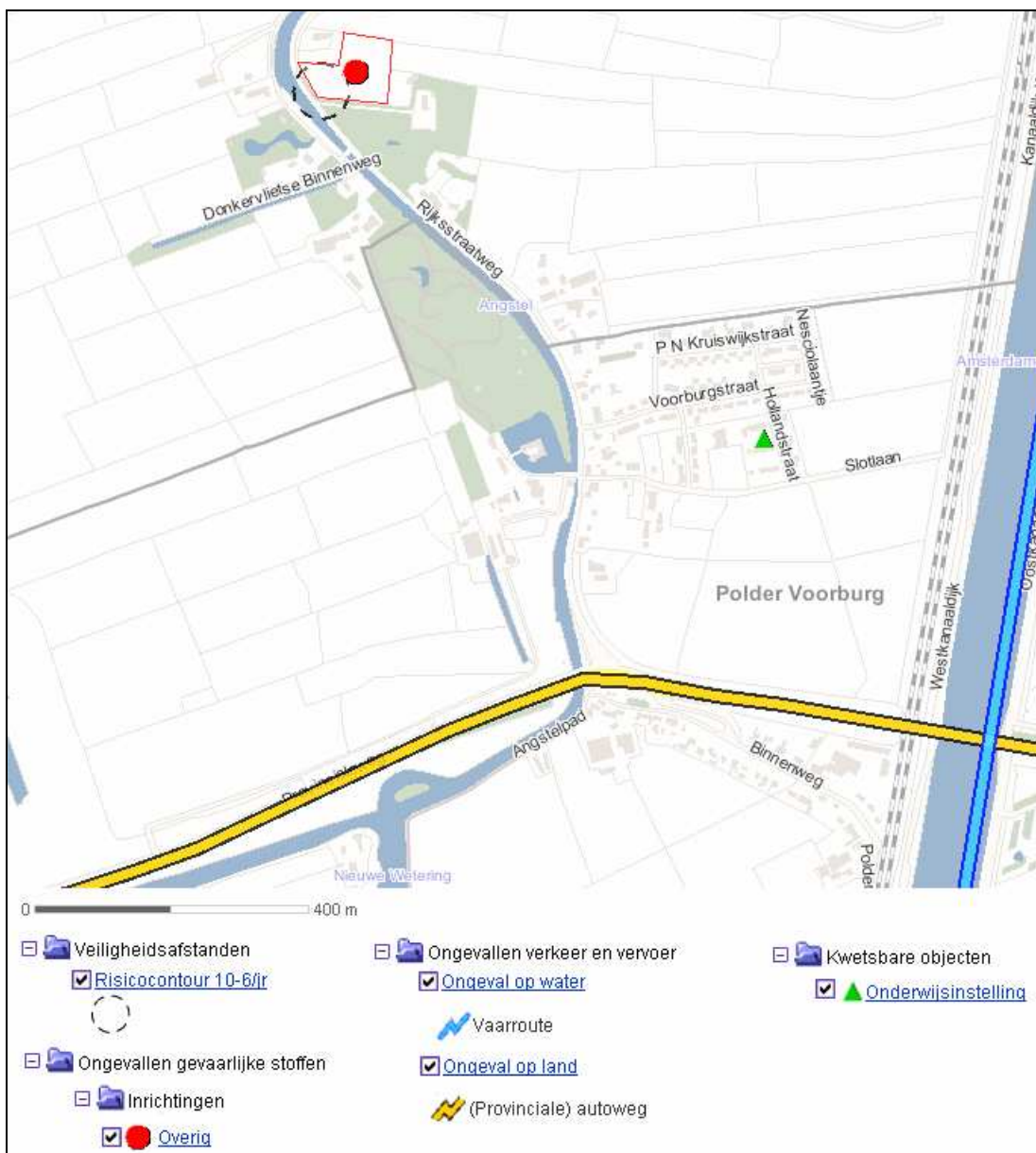
Aangezien de voorgenomen ontwikkelingen de bouw van een woning, ingebruikname van het kasteel als appartement, kantoor en museum en openstelling van de tuinen betreft, voldoet het plan ruim aan de NIBM-grens en draagt dus niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging. Nadere toetsing van het plan aan de luchtkwaliteitseisen in de Wet Milieubeheer is daarom niet noodzakelijk. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan.

5.7 Externe veiligheid

In 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van kracht geworden. In het besluit zijn richtlijnen opgenomen voor het bouwen en handhaven van gevoelige bestemmingen (zoals woningen) in de buurt van inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd en/of opgeslagen.

In het kader van externe veiligheid worden in hoofdzaak drie mogelijke risicobronnen onderscheiden:

- inrichtingen;
- transportroutes;
- buisleidingen.



Afbeelding - Risicokaart provincie Utrecht

Inrichtingen

Ten noorden van het plangebied bevindt zich een inrichting met een bovengrondse tank met een inhoud van 3.000 liter voor propaan of ander vloeibaar gemaakt brandbaar gas. De bijbehorende plaatsgebonden risicocontour bedraagt 40 m. De inrichting valt niet onder het BEVI, maar onder het activiteitenbesluit. Doordat de inrichting op een afstand van circa 180 m van het plangebied is gesitueerd, vormt dit geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Transportroutes

Ten oosten van het plangebied is het Amsterdam-Rijnkanaal gelegen. Het kanaal ligt echter op een afstand van circa 575 m van het plangebied en vormt daarmee geen belemmering voor de ontwikkeling van het voorgenomen plan.

De zuidzijde van het plangebied grenst aan de Provincialeweg (N201). Dit is een

transportroute voor gevaarlijke stoffen. De weg ligt echter op een afstand van circa 250 m van de locatie waar de ontwikkelingen in het plangebied mogelijk worden gemaakt en vormt daardoor geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Buisleidingen

Het plangebied is niet gelegen binnen een risicocontour van een transportleiding.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het voorgenomen plan.

5.8 Milieuhinder bedrijvigheid

5.8.1 Agrarische bedrijvigheid

Ten westen van de voormalige paardenstal is een agrarisch bedrijf gevestigd op de locatie Rijksstraatweg 205. De afstand tussen de bouwblokgrens van het bedrijf en de garage bedraagt meer dan 50 m. Omdat het agrarische bedrijf meldingsplichtig is en de woning buiten de bebouwde kom ligt, bedraagt de minimale afstand tussen het agrarische bedrijf en de woning, als zijnde een gevoelige bestemming, 50 m. Daaraan wordt in onderhavig plan voldaan. Er is daarom geen bezwaar tegen de functiewijziging vanuit agrarische bedrijven geredeneerd.

5.8.2 Niet-agrarische bedrijvigheid

Ten aanzien van de milieuzonering rond in het plan voorkomende niet-agrarische bedrijfsactiviteiten is aangesloten bij de publicatie Bedrijven en Milieuzonering 2009 van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG). Hierbij gaat het om de in deze publicatie opgenomen categorisering van bedrijfstypen en de daarbij behorende richtafstanden ten opzichte van woonbebouwing (uitgaande van een rustige woonwijk of een rustig buitengebied).

Aan de Rijksstraatweg 248, aan de overzijde van de Angstel is een autobedrijf (autoreparatie, service, keuringen) annex tankstation (zonder LPG) gelegen. Op basis van de VNG-publicatie geldt voor een handel in auto's, motorfietsen, reparatie- en servisebedrijven (SBI-2008: 451, 452, 454) een milieucategorie van 2. De minimaal aan te houden afstand bedraagt 30 meter op basis van geluid. Een tankstation zonder LPG (SBI-code: 473.3) heeft eveneens een milieucategorie van 2. Ook daarvoor geldt een minimaal aan te houden afstand van 30 meter, maar dan ten aanzien van zowel geluid als geur. Dit bedrijf ligt op een afstand van circa 20 meter van het plangebied verwijderd. Aangezien er geen geur- of geluidgevoelige objecten (zoals woningen) worden gerealiseerd binnen de circa 10 meter die deze zonering binnen het plangebied valt, wordt het aanwezige bedrijf niet belemmerd in de bedrijfsvoering. Omgekeerd maakt onderhavig plan geen ontwikkelingen mogelijk die hinder ondervinden van het bedrijf.

Er zijn voor het overige geen niet-agrarische bedrijven in het plangebied of in de omgeving van het plangebied aanwezig, die ruimtelijk een knelpunt vormen. Bij eventuele toekomstige ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de richtafstanden uit de publicatie Bedrijven en Milieuzonering 2009 (of een nieuwere, dan geldende publicatie, indien deze de huidige heeft vervangen).

Het aspect bedrijvigheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.9 Verkeer en parkeren

5.9.1 Verkeer

De toegang tot de buitenplaats vindt momenteel plaats via de Rijksstraatweg met een brug over de Angstel. Dit blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd. Aangezien de Rijksstraatweg in de huidige situatie een weg is waar een 30 km/u-zone van toepassing is, zorgen de extra vervoersbewegingen voor de buitenplaats niet voor een onveilige situatie bij het in- en uitrijden.

Er bevindt zich een bushalte aan de Rijksstraatweg, direct ten noorden van de ingang van de buitenplaats. Hierdoor is het plangebied ook goed per openbaar vervoer te bereiken.

5.9.2 Parkeren op eigen terrein

Fietsverkeer

Fietsers kunnen hun fiets stallen in een voorziening direct na de ophaalbrug (zie Bijlage 10). Er is voorzien in 2 stallingen voor elk 7 fietsen. Daardoor kunnen in totaal 14 fietsen worden gestald. Aangezien er enkel groepen van maximaal 20 bezoekers tegelijkertijd worden toegelaten, biedt dit voldoende ruimte voor alle fietsen, zeker omdat een deel van de bezoekers met de auto zal komen in plaats van met de fiets.

Autoverkeer

Ten noorden van de nieuwe woning (de voormalige paardenstal) wordt een parkeerplaats gerealiseerd die ruimte biedt voor 12 auto's. Deze parkeerplaats is bedoeld voor de woning, het kantoor en het appartement. Voor de parkeerplaats wordt gebruik gemaakt van haaksparkeren, waarbij wordt aangesloten op de daarop van toepassing zijnde maatvoeringen (lengte x breedte van 5 x 2,5 meter waarbij de rijbaan/rijstrook voor het in- en uitrijden van de parkeerplaats minimaal 5,0 m breed is).

Voor de nieuwe woning moet worden uitgegaan van een parkeernorm van 2,0-2,2 pp/woning. Dit gaat uit van een dure woning (CROW-publicatie 182, Parkeerkencijfers – Basis voor parkeernormering). Deze norm is ook aangehouden voor het appartement. Dit betekent dat maximaal 5 parkeerplaatsen nodig zijn voor de woning en het appartement samen.

Voor het kantoor zonder baliefunctie is op basis van bovengenoemd CROW-publicatie de parkeernorm bepaald op 1,7-2,5 pp per 100 m² bvo. Aangezien het kantoor 160 m² groot wordt, zijn maximaal 4 parkeerplaatsen nodig. Alle laad- en losactiviteiten worden op eigen terrein gefaciliteerd.

In totaal zijn 9 parkeerplaatsen nodig, terwijl er 12 worden aangelegd. Hiermee wordt ruim voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd.

5.9.3 Parkeren elders

Bezoekers van de tuinen en het museum kunnen, wanneer er te weinig parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig is, buiten het plangebied worden opgevangen op Rijksstraatweg 153, direct ten oosten van Kasteel Loenersloot. Bezoekers worden door middel van borden naar deze parkeervoorziening geleid. Vanaf deze locatie kan men lopend naar het plangebied. Met de eigenaar van het perceel Rijksstraatweg 153 zijn hierover afspraken gemaakt. In Bijlage 10 is een inrichtingstekening opgenomen van deze parkeervoorziening. Doordat deze

parkeergelegenheid zich op het terrein van derden bevindt, is er geen sprake van eventuele toename van parkeerdruk in de omgeving, of parkeren op de openbare weg.

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan.

5.10 Elektromagnetische straling

Er zijn in de omgeving van het plangebied geen hoogspanningslijnen aanwezig waarvan de indicatieve magneetveldzones tot het plangebied reiken. Uit de gegevens van het Antenneregister (op de website www.antenneregister.nl) blijkt dat in de omgeving vna het plangebied geen zendmasten aanwezig zijn die overschrijdingen van de geldende blootstellingslimieten voor elektrische en magnetische veldsterkten veroorzaken.

Het aspect elektromagnetische straling vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het uitvoeren van het project heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente. De financiële verantwoordelijkheid voor de realisatie van het plan alsmede het daarbij horende risico wordt volledig gedragen door Stichting Kasteel Loenersloot. Hiertoe is ook een planschadeovereenkomst met de gemeente gesloten. Het initiatief wordt onder meer gesteund door verschillende subsidies en sponsors. Het opstellen en voorleggen van een exploitatieplan is dan ook niet nodig.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Overlegverplichting

Artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo geeft aan dat een omgevingsvergunning moet zijn voorzien van een ruimtelijke onderbouwing, voor het geval de betreffende activiteit waarvoor de vergunning wordt verleend in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening.

Artikel 6.18 van het Bor geeft aan dat op de voorbereiding van een omgevingsvergunning (die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wabo) artikel 3.1.1 van het Bro overeenkomstig van toepassing is. Dit wil zeggen dat een overlegverplichting voor deze ruimtelijke onderbouwing geldt en het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding daarbij overleg pleegt. Dit dient te gebeuren met de besturen van betrokken gemeenten, waterschappen en diensten van provincie en Rijk. De reacties van de betrokken instanties zijn in onderhavig plan verwerkt.

6.2.2 Terinzagelegging

De uitgebreide Wabo procedure (art. 3.10 Wabo) houdt in dat voordat een bestuurlijk besluit wordt genomen door de vergunningverlenende instantie het ontwerp van dat besluit eerst ter inzage wordt gelegd (art. 3.12 Wabo jo 3:11 Awb) waarbij iedereen gedurende 6 weken zienswijze kan indienen (art. 3.12 lid 5 Wabo).

Na het besluit is het voor belanghebbenden mogelijk om direct beroep in te stellen bij de bestuursrechter en eventueel hoger beroep aan te tekenen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Beheerplan buitenplaats Loenersloot (2012)

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 Asbestinventarisatie paardenstal

Bijlage 4 Redengevende omschrijving (afkomstig uit beheerplan)

Bijlage 5 Quickscan paardenstal

Bijlage 6 Natuurtoets

Bijlage 7 EHS aanvullingen Natuurtoets

Bijlage 8 Inventarisatie rugstreeppad

Bijlage 9 Akoestisch onderzoek

Bijlage 10 Inrichting parkeervoorziening