

Locatieonderzoek brandweerpost Loenen aan de Vecht



23-6-2021



Jan de Boer

Inhoudsopgave	
1. Aanleiding	2
2. Opzet	2
3. Doelstelling en onderzoeksvraag	3
4. Criteria locaties	3
4.1 Opkomsttijd en dekkingspercentage	3
4.2 Hoofdrijroute/verkeerskundig	4
4.3 Richtafstand/geluidsoverlast	5
4.4 Eigendomssituatie	6
4.5 Planologische bestemming	6
4.6 Beschikbare oppervlakte	8
4.7 Ontwikkelpotentieel	9
5. Onderzochte locaties	9
6. Conclusies en advies	19
7. Bronnen	20
Bijlage	

1. Aanleiding

In 2010 is de brandweer geregionaliseerd en ontstond de Veiligheidsregio Utrecht (VRU) die de verantwoordelijkheid kreeg voor personeel en materieel. De gebouwen van de brandweer bleven onder verantwoordelijkheid van de gemeenten vallen. Wel werd afgesproken dat alle brandweerposten minimaal aan conditieniveau NEN 2767 zouden moeten voldoen. Omdat veel gebouwen niet voldeden, werd in 2013 onderzoeksbureau BBN ingeschakeld om een QuickScan per uitruklocatie op te stellen. Dat gebeurde ook voor Loenen aan de Vecht.

Met de uitkomst van dit BBN rapport is destijds niets gebeurd, de aandachtspunten waren op dat moment zeer beperkt. In 2019 heeft de VRU een rapportage naar de gemeente gestuurd waarin drie onderdelen zijn benoemd:

A. Deelproject: Been bij trekken – inspectierapport BBN

B. Deelproject: Wettelijke regelgeving – ARBO + overige regelgeving

C. Deelproject: Revitalisering – wens gebruikers

Deze rapportage met de drie genoemde deelprojecten was in 2019 aanleiding om onderzoek te doen naar de verbouwing van de huidige brandweerpost. Aan bovengenoemde aspecten heeft de gemeente duurzaamheidswensen toegevoegd omdat het huidige gebouw erg veel energie verspilt. Bovendien wil de gemeente alle eigen gebouwen in 2030 energieneutraal hebben. Tijdens het traject van voorbereidingen is bestuurlijk afgesproken dat er ook extra werkplekken gerealiseerd zouden worden voor de vrijwilligers. Dit totale pakket leidde ertoe dat de verbouwingskosten dusdanig hoog werden dat in combinatie met de nog aanwezige boekwaarde op het gebouw, is afgezien van de verbouwing. In overleg met de VRU is afgesproken op zoek te gaan naar een nieuwe locatie. Dit onderzoek is daarvoor de onderlegger.

2. Opzet

In dit rapport leest u eerst de doelstelling van de gemeente en de onderzoeksvraag. In paragraaf 4 worden zeven criteria beschreven waar de nieuwe locatie aan moet voldoen. Paragraaf 5 beschrijft alle in beeld gebrachte locaties en toetst deze aan de criteria uit paragraaf 4. Het rapport wordt afgesloten met conclusies en aanbevelingen in paragraaf 6. In de bijlagen treft u o.a. het dekkingsonderzoek aan van de VRU.

3. Doelstelling en onderzoeksvraag

Gemeente Stichtse Vecht zoekt voor het brandweerkorps van Loenen aan de Vecht andere huisvesting. Deze huisvesting moet voldoen aan de criteria zoals die zijn opgesteld in de paragraaf die hierna volgt. Het onderzoek is ondergeschikt aan de doelstelling die gemeente Stichtse Vecht voor ogen heeft maar is wel noodzakelijk om het doel te bereiken.

In dit onderzoek gaan we niet in op de eisen die aan het gebouw + terrein zelf worden gesteld. Wel zijn de afmetingen zoals weergegeven in de ruimtestaat leidend voor het criterium “beschikbare oppervlakte”.

Doelstelling

Een geschikte locatie aan het college aanbieden waar het brandweerkorps van Loenen aan de Vecht zich kan vestigen voor het weer volledig voldoen aan het Programma van Eisen zoals deze geldt voor een onbemande uitruklocatie.

Onderzoeksvraag

De onderzoeksvraag luidt als volgt:

In te stemmen met het doen van onderzoek naar de haalbaarheid van een andere locatie voor de brandweerkazerne te Loenen aan de Vecht en dit resultaat terugkoppelen voor het zomerreces van 2021 aan het college van B&W.

4. Criteria locaties

Voor een geschikte locatie van een brandweerpost zijn zes criteria van belang. Deze hebben verschillende waarden. In deze paragraaf worden de verschillende criteria omschreven en de waardebepaling per criteria aangegeven.

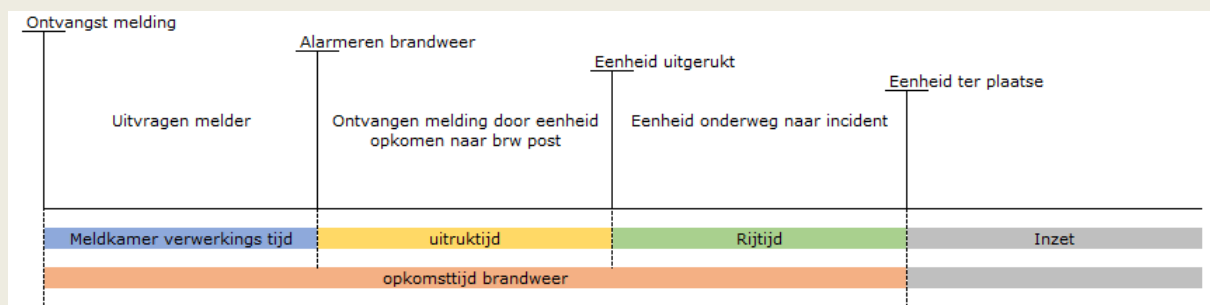
Criteria	waarde
1. Opkomsttijd/dekkingspercentage	20
2. Hoofdrijroute/verkeerskundig	20
3. Richtafstand/geluidsoverlast	15
4. Eigendomssituatie	15
5. Planologische bestemming	10
6. Beschikbare oppervlakte	10
7. Ontwikkelpotentieel	10

4.1 Opkomsttijd/dekkingspercentage

Voor een efficiënte uitruk bij een calamiteit is de opkomsttijd van vrijwilligers naar de brandweerpost van belang. De afstand van de post tot het woon/werkadres van een vrijwilliger is dus essentieel. Hier wordt wel de kanttekening bij geplaatst dat vrijwilligers kunnen veranderen van werk of woning en dat vrijwilligers kunnen aantreden/aftreden bij het korps wat van invloed is op het dekkingspercentage.

De opkomsttijd is afhankelijk van de functie van de locatie waar de calamiteit zich voordoet en varieert tussen de vijf en tien minuten.

In het besluit veiligheidsregio staan de opkomsttijden voor objecten beschreven. De afbeeldingen zijn in overeenstemming met deze normering gemaakt. De opkomsttijd wordt gedefinieerd als tijd die begint te lopen vanaf het eerste telefonische contact met de melder, totdat de eerste eenheid ter plaatse is. Deze tijd wordt opgebouwd uit, de verwerkingstijd van de regionale alarmcentrale + de uitruktijd van de eenheid + de rijtijd van de eenheid vanaf de post naar het object. Onderstaande afbeelding geeft een weergave van de opbouw.



Wettekst

Het bestuur van de veiligheidsregio hanteert bij het vaststellen van de opkomsttijden van een basis brandweereenheid de volgende tijdsnormen:

- A vijf minuten bij gebouwen met winkelfunctie met een gesloten constructie, gebouwen met een woonfunctie boven een gebouw met een winkelfunctie of gebouwen met een celfunctie;*
- B zes minuten bij portiekwoningen, portiekflats of gebouwen met een woonfunctie voor minder zelfredzame;*
- C acht minuten bij gebouwen met een andere woonfunctie als bedoeld onder a en b, of met een winkelfunctie, gezondheidsfunctie, onderwijsfunctie of logiesfunctie en*
- D tien minuten bij gebouwen met een kantoorfunctie, industrie functie, sportfunctie, bijeenkomstfunctie of een overige gebruiksfunctie.*

Het dekkingspercentage staat in relatie tot de opkomsttijden. De Veiligheidsregio beschikt over een overzicht van de berekende opkomsttijden per object. Deze worden opgenomen in het zogenaamde dekkingsplan waarin staat beschreven in hoeveel procent van de gevallen de brandweer op tijd arriveert op de plaats van de calamiteit. Bij een dekkingspercentage van 80% en hoger wordt dit gekwalificeerd als voldoende. Een snelle opkomsttijd heeft direct effect op een hoog dekkingspercentage.

Het dekkingspercentage krijgt een wegingsfactor van 20 mee omdat dit criterium direct van invloed is op het primaire proces van de brandweer namelijk; directe paraatheid bij een calamiteit. Voor de meest kansrijke locaties heeft de VRU een zogenaamd locatieonderzoek naar de dekkingspercentages gedaan. Dit rapport is als bijlage toegevoegd.

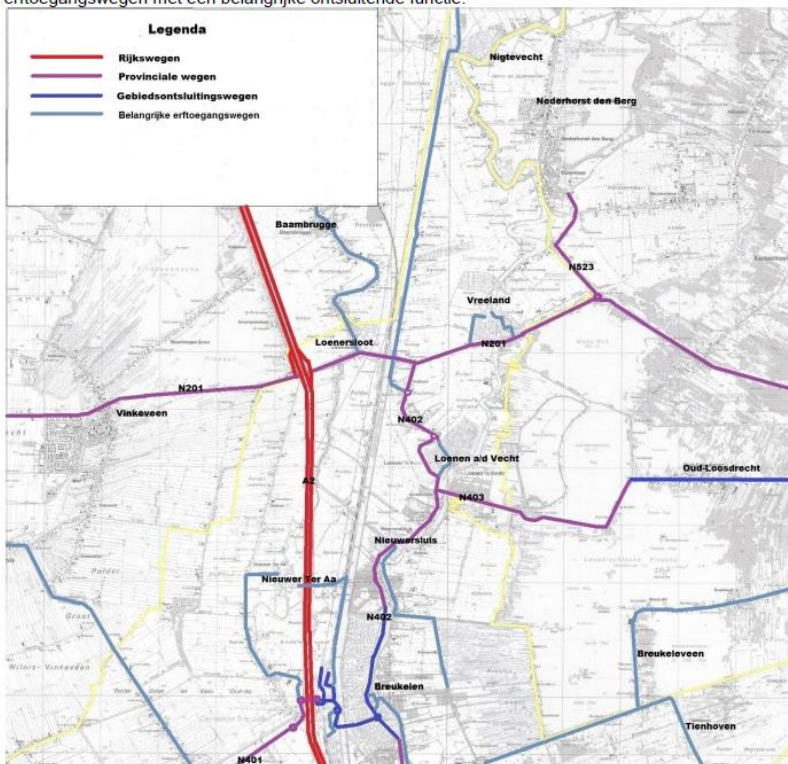
4.2 Hoofdrijroute/verkeerskundig

Het tweede criterium gaat in op de verkeerskundige impact die de ligging van een brandweerpost heeft op het primaire uitrukproces bij een calamiteit. Omdat een efficiënte rijroute de opkomsttijden sterk kan beïnvloeden, wordt hier een wegingsfactor 20 aan gegeven.

Bij het verzoek om locaties aan te dragen was echter niet voorzien dat alle acht aangedragen locaties aan de Rijksstraatweg gelegen zouden zijn. Het betekent dat alle locaties langs een hoofdrijroute liggen wat een belangrijk pluspunt is voor de nieuwe locatie. Loenen kent verkeerskundig een eenvoudige structuur met een hoofdrijroute (Rijksstraatweg), een randweg (N402) en een wegenstructuur binnen de bebouwde kom waar een laag snelheidsregime van toepassing is. Er zijn geen verkeerslichten in Loenen aan de Vecht zelf, geen spoorwegovergang of andere verkeer hinderende obstakels. Wel is er sprake van een in de zomer druk bevaren Vecht wat zorgt een regelmatig openstaande brug bij Nieuwersluis en Vreeland. Afstemming met brugwachters is in de huidige situatie al geregeld en zal niet van invloed zijn op de nieuwe locatie.

3 Hoofdwegennetwerk Stichtse Vecht 2016

Het hoofdwegennetwerk Stichtse Vecht 2016 is weergegeven in figuur 9. Daarin worden onderscheiden: Rijkswegen (A2), Provinciale wegen (N201, N401, N402, N403 en N230), gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen met een belangrijke ontsluitende functie.



4.3 Richtafstand/geluidsoverlast

Met de komst van een brandweerpost ontstaat er geluidsoverlast voor de omgeving. Deze geluidsoverlast heeft betrekking op de verkeersstromen van en naar de brandweerpost, het uitrijden van het brandweervoertuig met geluid en het eventuele oefenen op het terrein (knippen van auto's met pneumatische tang). Bij de komst van een brandweerpost wordt akoestisch onderzoek gedaan naar deze geluidshinder als onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing.

Een brandweerpost wordt ingedeeld in categorie 3.1 met een richtafstand van 50 meter tot aan de voorgevel van woonbebouwing op basis van de bedrijven- en milieuzonering. In bestaande situaties wordt in veel gevallen niet voldaan aan deze richtafstand. Bij nieuwbouw is het uitgangspunt uiteraard hier wel aan te voldoen zodat minimale overlast voor omwonenden ontstaat. Overigens geldt deze 50 meter bij een rustige woonwijk. In gemengd gebied is dat 30 meter.

Tabel afstanden en categorieën

Categorie	Afstanden in meters
1	10
2	30

3.1	50
3.2	100
4.1	200
4.2	300
5.1	500
5.2	700
5.3	1000
6	1500

De geluidsoverlast is een factor van belang maar heeft toch minder impact dan de twee eerdergenoemde criteria. Vandaar dat aan dit criterium een wegingsfactor 15 is meegegeven.

4.4 Eigendomssituatie

Aan dit criterium is eveneens een wegingsfactor 15 meegegeven. Het is een criterium wat alleen meeweegt voor de gemeente. Als een perceel of locatie al eigendom is van de gemeente, betekent dat geen aanschafkosten grond of gebouw. Een andere factor is de snelheid van procedures. Bij het aankopen van grond of gebouw gaat dit gepaard met een onderhandeling die over het algemeen al gauw enkele maanden in beslag neemt. Daarna volgt

het voorleggen van de locatie aan college van B&W en de gemeenteraad inclusief het verzoek om financiële middelen. Als laatste volgt de uiteindelijke transactie en oplevering van grond. Dit proces neemt al gauw een halfjaar tot een jaar in beslag. De eigendomssituatie heeft dus een effect op geld en tijd.

4.5 Planologische bestemming

Rode contour

Om te weten of een potentiële locatie kansrijk is, is het bestemmingsplan per locatie onderzocht. Enerzijds zijn er locaties binnen de zogenaamde "rode contour" en anderzijds locaties buiten deze "rode contour". Op basis van het provinciaal beleid is verstedelijking toegestaan binnen de rode contour en erbuiten niet. Buiten de rode contour moet toestemming gevraagd worden aan de Provincie maar de gemeenteraad beslist uiteindelijk of de bestemmingsplanherziening doorgaat. Het beleid van de Provincie Utrecht is lange tijd behoudend geweest als het gaat om bouwen buiten de "rode contour". In uitzonderlijke gevallen werd hier toestemming voor gegeven. Voor het bouwen van een brandweerpost buiten de "rode contour" moet aangetoond worden dat er binnen de "rode contour" geen betere locaties beschikbaar zijn.



Wanneer een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling zoals de komst van een brandweerpost gewenst is, maar deze in strijd is met het geldende bestemmingsplan, dan ontstaan er verschillende mogelijkheden om deze strijdigheid op te heffen. Om een ruimtelijke ontwikkeling toch mogelijk te maken, bestaan er – in hoofdlijnen – twee mogelijkheden:

- Een nieuw bestemmingsplan
- Een omgevingsvergunning voor planologisch strijdig gebruik

Een verzoek tot wijziging van een bestemmingsplan dient door de gemeenteraad te worden behandeld. De gemeenteraad is namelijk bevoegd tot het vaststellen van bestemmingsplannen.

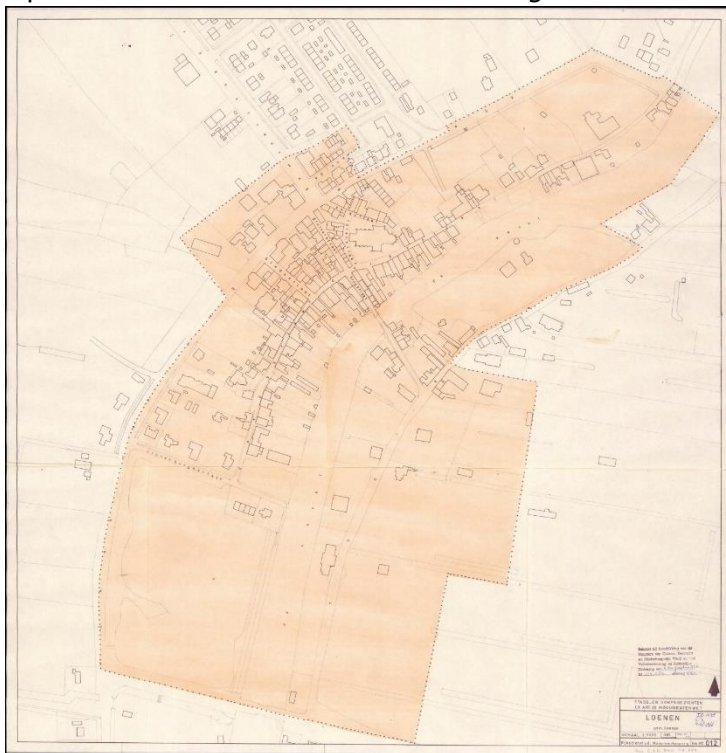
Procedure

Een omgevingsvergunning voor planologisch strijdig gebruik dient door het college van burgemeester en wethouders te worden behandeld. Het college is namelijk bevoegd tot vergunningverlening. Het betreft een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.1, eerste lid, sub c. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) gelezen in samenhang met artikel 2.12 Wabo.

Voor beide gevallen wordt een ruimtelijke onderbouwing opgesteld waarin aspecten zoals milieu, parkeren, archeologie en tal van andere zaken worden onderzocht. Er bestaat altijd een risico dat vanwege één van deze aspecten een vergunning niet verleend kan worden.

Beschermd dorpsgezicht

Een deel van het dorp Loenen aan de Vecht heeft de status “beschermd dorpsgezicht” die al in 1966 is vastgesteld. Het betekent dat bouwen binnen dit gebied gebonden is aan strikte voorwaarden wat de mogelijkheden voor de nieuwbouw van een brandweerkazerne beperkt. Op onderstaande kaart is de afbakening van het beschermde dorpsgezicht opgenomen.



Cultuurhistorie

In het bestemmingsplan Loenen aan de Vecht is voor het hele plangebied (dus zo goed als alles binnen de rode contour) de dubbelbestemming "cultuurhistorie" opgenomen. Het betekent dat de gronden die deze bestemming hebben, mede bestemd zijn voor het behoud en de versterking van de "Nieuwe Hollandse waterlinie". In de praktijk houdt het een set aan bouwregels en verboden in die van toepassing zijn op het aangegeven plangebied.

Molenbiotoop

Over een gedeelte van Loenen aan de Vecht ligt een vrijwaringszone Molenbiotoop. In deze zone gelden regels ten behoeve van vrije windgang en zicht op molens, bijvoorbeeld m.b.t. de bouwhoogtes. Ook hier zijn specifieke bouwregels, verboden en enkele afwijkingsregels van toepassing.

Bouwvlak en bedrijfsmatige bestemming

Als een locatie al bebouwd is of een bouwvlak heeft scoort deze op dit criterium als het in combinatie met reeds aanwezige bedrijfsbestemming categorie 3 is 10 punten.

Dilemma's bij een planologische procedure zijn veelal oplosbaar maar het is evident dat een locatie buiten de rode contour, niet passend binnen het vingerende bestemmingsplan en/of binnen het beschermde dorpsgezicht meer (procedure)tijd, geld (vanwege extra onderzoeken) en aandacht vraagt. In een enkel geval zal de locatie vanwege de planologische belemmeringen niet mogelijk zijn. In dat geval is het een knock-out criterium. Indien van toepassing wordt dit bij de betreffende locatie aangegeven.

4.6 Beschikbare oppervlakte

Voor de nieuwe brandweerpost moet nog een Programma van Eisen (PVE) worden opgesteld door de gemeente. Op basis van het recent opgesteld PVE voor Abcoude is een inschatting gemaakt van de ruimtestaat voor Loenen aan de Vecht op basis van het aantal vrijwilligers (20 personen), voertuigen (2 repressieve voertuigen) en het ontbreken van een specialisme. Het gaat om het aantal vierkante meters voor het gebouw (onbemande uitruklocatie Loenen aan de Vecht) en voor het benodigde terrein.

Voor de brandweerpost zelf wordt uitgegaan van 320 m² FNO. FNO staat voor Functioneel Nuttig Vloeroppervlak. Omgerekend naar Bruto Vloeroppervlak komt het gebouw dan uit op ongeveer 421 m² BVO.

Aan terreininrichting is bruto 498 m² nodig. Als dit wordt opgeteld naar een totale oppervlakte is er ongeveer 919 m² vereist.

Het gebouw kan eventueel met een etage worden uitgevoerd wat de perceelgrootte kan beperken. Bij een gebouw waarbij alle ruimten op de begane grond worden gesitueerd, is in totaal ongeveer 919 m² nodig en bij het situeren van enkele ruimten op de etage kan dat worden teruggebracht naar ongeveer 819 m².

Aan beschikbare oppervlakte is een wegingsfactor 10 meegegeven maar in zekere zin is deze discutabel. Als het terrein iets te klein is, kan naar oplossingen worden gezocht voor bijvoorbeeld parkeren op naastgelegen percelen of in de directe omgeving. Ook het

dubbelgebruik van bepaalde functies valt te overwegen. Echter is bij een te beperkte oppervlakte dit criterium een knock-out criterium.

4.7 Ontwikkelpotentieel

In een kleine kern als Loenen aan de Vecht is behoefte om te kunnen ontwikkelen. Te denken valt aan woningen, winkels of andere bestemmingen. Het bestemmingsplan zelf wordt meegenomen als criterium maar daarnaast laten we met het criterium ontwikkelpotentieel ook de wat zachtere factoren zoals wensen en mogelijkheden meewegen. Voor bepaalde locaties in met name het centrum van Loenen zijn ambities en/of wensen van inwoners, Dorpsraad, ondernemers om woningen of winkels te realiseren. Stedenbouwkundig gezien (en vanuit het perspectief van Welstand of landschapsbeheer) zijn deze wensen niet overal in te willigen maar o.a. het centrum biedt hier wel mogelijkheden. Als er ontwikkelpotentieel voor andere bestemmingen zoals woningen of winkels blijkt te zijn, wordt er score van 10 punten gegeven aan de betreffende locatie. Er is dan ook ontwikkelpotentieel voor een nieuwe brandweerpost.

5. Onderzochte locaties

In dit onderzoek zijn acht locaties onderzocht. De onderzochte locaties worden in dit hoofdstuk op kaart aangegeven en naast de zes criteria gelegd. De laatste drie locaties plus de huidige locatie van de brandweerpost aan de Keizer Ottolaan 2 zijn door het brandweerkorps als opties aangedragen.

Locatie 1: Keizer Ottolaan 2 (huidige locatie)

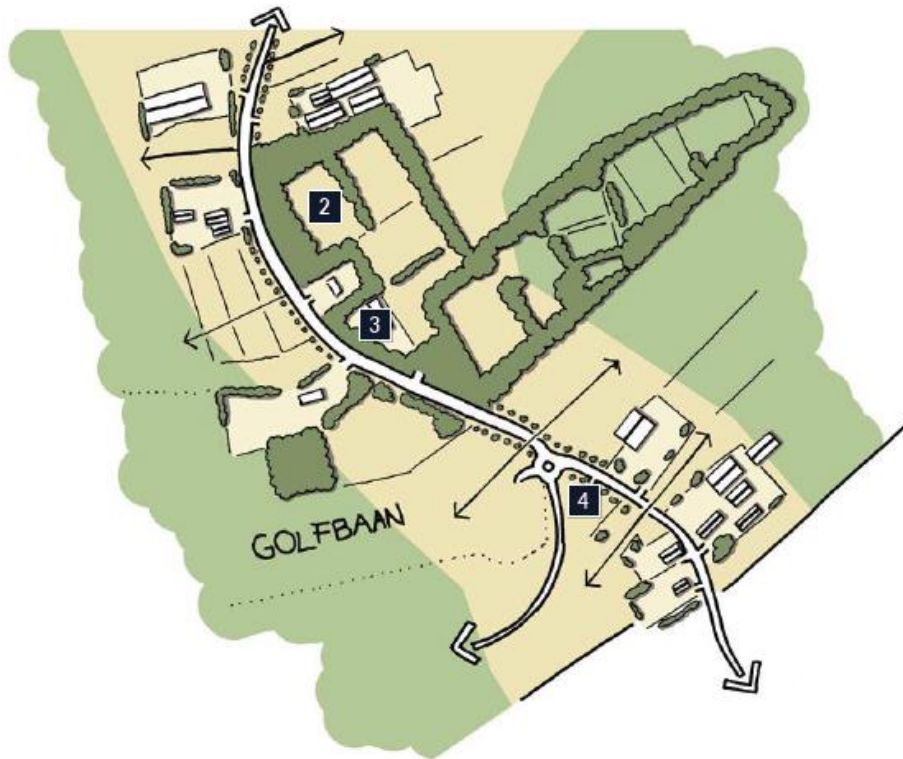
De huidige brandweerpost is gelegen aan de keizer Ottolaan 2 in het centrum van Loenen aan de Vecht. Het betekent dat de planologische bestemming al overeenkomt met de huidige functie waardoor deze locatie op dit punt de maximale score krijgt. De huidige locatie voldoet aan de opkomsttijden zoals die door de VRU zijn omschreven. Echter is het van belang te melden dat de post niet altijd operationeel kan zijn omdat veel vrijwilligers buiten Loenen aan de Vecht werkzaam zijn. Hierdoor voldoet de post wel aan de criteria maar in de praktijk kan daar niet altijd gebruik van worden gemaakt. De post is gelegen in het centrum van Loenen langs de Rijksweg en de Keizer Ottolaan en ligt daarmee aan een hoofdrijroute. Ook voor dit criterium ontvangt de huidige locatie het maximale aantal punten. De huidige post heeft meerdere woningen binnen een richtafstand van 50 meter afstand. Het perceel is in eigendom van de gemeente. De oppervlakte van het huidige perceel inclusief bebouwing bedraagt circa 725 m² inclusief bijbehorende parkeerplaatsen en groenstrook. Voor de benodigde 990 m² die wenselijk is om de post aan alle eisen te laten voldoen, is dit onvoldoende. Op deze locatie kunnen ook woningen worden ontwikkeld, maatschappelijke voorzieningen of winkels; ontwikkelpotentieel is hoog.



De score voor de Keizer Ottolaan 2 ziet er samengevat als volgt uit:

Criteria	waarde
1. Opkomsttijd/dekkingspercentage	20
2. Hoofdrijroute/verkeerskundig	20
3. Richtafstand/geluidsoverlast	0
4. Eigendomssituatie	15
5. Planologische bestemming	10
6. Beschikbare oppervlakte	0
7. Ontwikkelpotentieel	10
8. Totaal	75

In 2017 is door de Antea Groep onderzoek gedaan naar het uitplaatsen van het huidige pompstation gelegen tegenover de huidige brandweerpost aan de Rijksstraatweg. Drie locaties net buiten de rode contour waren hiervoor in beeld, deze worden allen meegenomen in dit locatieonderzoek. Op onderstaande kaart zijn de genoemde drie locaties aangegeven.



Locatie 2: vierde voetbalveld

Buiten de kern Loenen zijn de voetbalvelden gelegen, net achter en schuin naast de gemeentewerf. Het vierde voetbalveld, aangegeven op de afbeelding onder en de tekening hierboven is niet in gebruik. Dit perceel ligt volgens de VRU binnen de norm van opkomsttijden en voldoet daarmee aan de gestelde criteria op dit punt. Het perceel is langs een hoofdrijroute gelegen, de Rijksstraatweg, al vraagt de ontsluiting wel aandacht. De locatie is gescheiden door achtereenvolgens de laanbeplanting langs de Rijksstraatweg, een sloot, bosplantsoen met enkele boomvormers afgewisseld door open stukken, een pad en nog een windsingel/strook bosplantsoen. De beplanting maakt deel uit van een stevig landschappelijk raamwerk waarbinnen iedere functie is gesitueerd in een eigen "groene boskamer". Tussen het voetbalveld en de Rijksstraatweg is een groenstrook gelegen. Het perceel is dusdanig groot dat een richtafstand van 50 meter tot de dichtstbijzijnde woning eenvoudig te realiseren is. Het perceel is in eigendom van de gemeente en heeft een oppervlakte van ongeveer 9.000 m². Het perceel is buiten de zogenaamde rode contour gelegen en heeft de bestemming "sport". Voor deze locatie is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk en toestemming van de provincie vereist. Anderzijds is er geen sprake van de dubbelbestemming cultuurhistorie, molenbiotoop of beschermd dorpsgezicht. Omdat de kavel vele malen groter is dan de benodigde vierkante meters voor een brandweerpost is het noodzakelijk een standpunt in te nemen hoe het overblijvende deel van het voetbalveld in te vullen en daar de bestemming van te wijzigen. Dit hoeft geen belemmering te zijn maar kan als kans worden benut.

Het perceel ligt ver buiten de dorpskern in een groen gebied. De mogelijkheid om hier andere functies te ontwikkelen is mogelijk maar niet zo vanzelfsprekend. Woningen zijn hier denkbaar maar dan wel gelegen op behoorlijke afstand van de kern van het dorp en buiten de rode contour. Er is dus wel ontwikkelpotentieel.



De score voor het vierde voetbalveld ziet er samengevat als volgt uit:

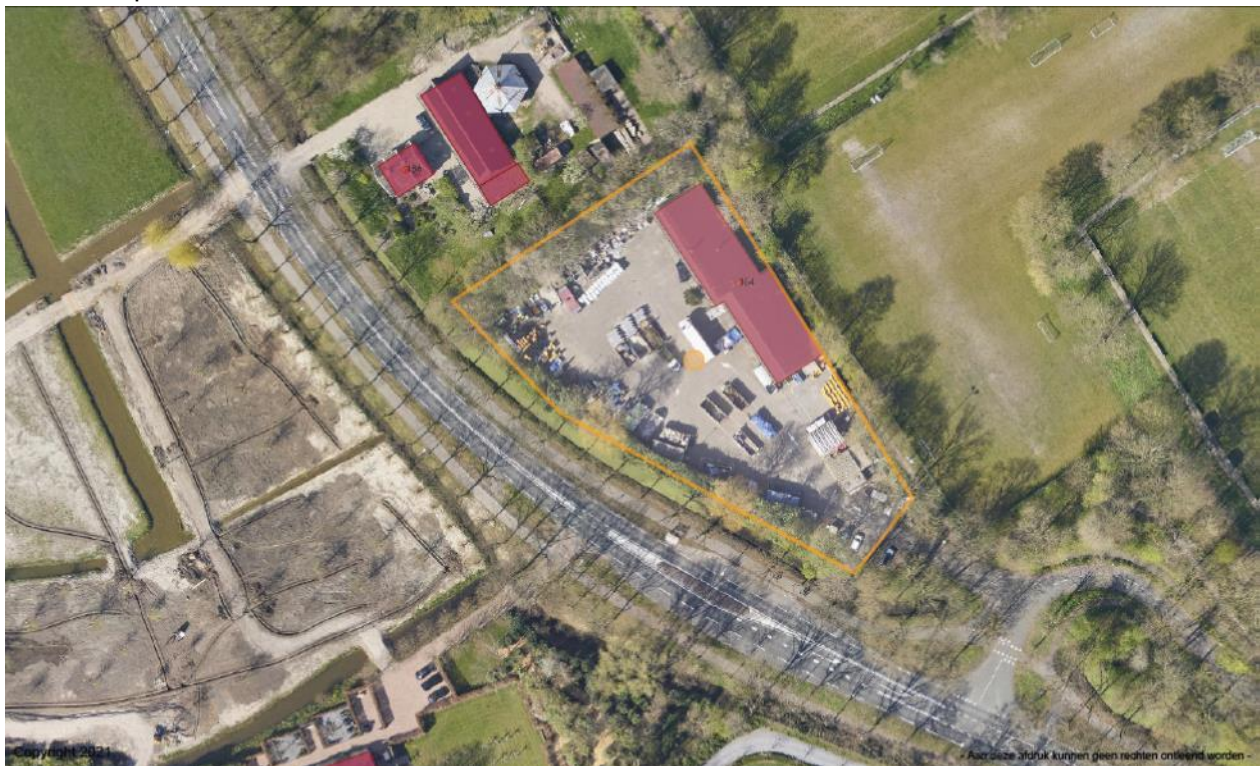
Criteria	waarde
1. Opkomsttijd/dekkingspercentage	20
2. Hoofdrijroute/verkeerskundig	20
3. Richtafstand/geluidsoverlast	15
4. Eigendomssituatie	15
5. Planologische bestemming	0
6. Beschikbare oppervlakte	10
7. Ontwikkelpotentieel	10
8. Totaal	90

Locatie 3: huidige gemeentewerf

Deze locatie is momenteel nog in gebruik als gemeentewerf en afvalscheidingsstation. De nieuwe locatie voor beide functies wordt naar verwachting medio 2023 opgeleverd. Het betekent dat deze locatie niet eerder beschikbaar is dan 2023. De VRU heeft aangegeven dat deze locatie voldoet aan de criteria die gelden voor de opkomsttijden. Hiermee krijgt deze locatie een maximale score van 20 punten. Ook de ligging is gunstig, naast een hoofdrijroute, de Rijksstraatweg wat betekent dat ook hier het maximale aantal punten voor wordt toegekend. Aan de overzijde van de gemeentewerf is een woning gelegen die op ruime afstand is gelegen (> 50 meter). De naastgelegen woning ligt tot aan de perceelsgrens van de huidige gemeentewerf op 35 meter aan de voorzijde van het terrein en 60 meter aan de achterzijde van het terrein. Dit betreft de perceelsgrens. Het terrein is

voldoende groot om de brandweerpost naar achteren te plaatsen waardoor wordt voldaan aan de richtafstand van 50 meter.

Het volledige perceel is in eigendom van de gemeente. De planologische bestemming moet worden aangepast voor de nieuwe functie. Het perceel ligt buiten de zogenaamde rode contour wat betekent dat toestemming van provincie Utrecht noodzakelijk is. Er is geen sprake van een dubbelbestemming cultuurhistorie, molenbiotoop of beschermd dorpsgezicht. Het perceel is ongeveer 4.300 m² groot en daarmee ruim voldoende voor een nieuwe brandweerpost en eventueel andere functionaliteiten. Er is al een goede ontsluiting richting de Rijksweg aanwezig. Omdat de gemeentewerf en het afvalstation gaan verhuizen, betekent het dat dit perceel kan worden ontwikkeld. Het perceel heeft nu een bedrijfsmatige bestemming maar kan op meerdere manieren worden ingevuld. Het heeft dus ontwikkelpotentieel.



De score voor de huidige gemeentewerf ziet er samengevat als volgt uit:

Criteria	waarde
1. Opkomsttijd/dekkingspercentage	20
2. Hoofdrijroute/verkeerskundig	20
3. Richtafstand/geluidsoverlast	15
4. Eigendomssituatie	15
5. Planologische bestemming	10
6. Beschikbare oppervlakte	10
7. Ontwikkelpotentieel	10
8. Totaal	100

Locatie 4:

Deze locatie is gelegen in de oksel naast de rotonde die de nieuwe rondweg en de Rijksweg aan elkaar verbindt.



Deze locatie ligt in de oksel van de randweg en de Rijksweg en wordt ingeklemd tussen de rotonde en twee boerderijen aan weerszijden van de Rijksweg. Aan de overzijde van de randweg (N402) bevindt zich een golfbaan, met afwisselend open en gesloten en hogere en lagere delen. De randweg wordt niet begeleid door beplanting, de onderliggende oorspronkelijke landschappelijke structuur is hiermee zoveel mogelijk intact gelaten. Op dit perceel is een zogenaamde "uilensnelweg" in wording.

Ook deze locatie voldoet aan de opkomsttijden van de VRU en is direct naast een hoofdroute gelegen dus ideaal voor de uitruk bij calamiteiten. De beide boerderijen liggen buiten de richtafstand van 50 meter, de eerste net 50 meter vanaf de perceelsgrens en de andere ruimschoots. Het perceel is in eigendom van de gemeente en heeft een agrarische bestemming en het perceel ligt buiten de zogenaamde rode contour. Het betekent dat voor een brandweerpost een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk is. Er is geen sprake van een dubbelbestemming cultuurhistorie, molenbiotoop of beschermd dorpsgezicht.

Het perceel heeft een oppervlakte van 2.915 m² en is daarmee voldoende groot. Deze locatie is beoogd als "uilensnelweg" omdat uilen dit gebied gebruiken om te fourageren tussen leefgebied en jachtgebied. Er is geen ontwikkelpotentieel omdat dit perceel buiten de rode contour ligt in een groenzone en direct naast een rotonde. Vanuit verschillende invalshoeken is deze locatie niet geschikt om te ontwikkelen.

De score voor het perceel in de oksel van de rotonde ziet er samengevat als volgt uit:

Criteria	waarde
1. Opkomsttijd/dekkingspercentage	20
2. Hoofdrijroute/verkeerskundig	20
3. Richtafstand/geluidsoverlast	15
4. Eigendomssituatie	15
5. Planologische bestemming	0
6. Beschikbare oppervlakte	10
7. Ontwikkelpotentieel	0
8. Totaal	80

Locatie 5: Rijksweg nabij 189

Deze locatie is gelegen nabij Rijksweg 189 en is in eigendom van de gemeente. Het perceel heeft een oppervlakte van 2.365 m² maar dit is niet bebouwbaar. Zoals op de afbeelding te zien is dit perceel deels ingericht als verbindingsweg tussen de N.402 en de Slootdijk. Enkele parkeerplaatsen zijn op het perceel aangelegd en het restaurant maakt gebruik van deze parkeergelegenheid voor haar personeel en bezoekers. Het aantal vrij beschikbare vierkante meters is door de inrichting van het perceel te beperkt. Eventueel zou met eigenaren van aangrenzende percelen kunnen worden onderhandeld over aankoop van extra grond maar daarmee is de toegevoegde waarde van een eigen perceel niet meer aan de orde. Vandaar een negatieve score wat betreft de eigendomssituatie.

Deze locatie ligt voor de VRU binnen de opkomsttijden. De ligging naast de N.402, een hoofdrijroute is positief. Er zijn geen woningen binnen de richtafstand van 50 meter, wel het aanwezige restaurant. Voor deze locatie moet het bestemmingsplan worden gewijzigd en is toestemming van de provincie nodig. Er is geen sprake van de dubbelbestemming cultuurhistorie, molenbiotop of beschermd dorpsgezicht en ook geen ontwikkelpotentieel op deze locatie.



De score voor het perceel naast de Rijkstraatweg 189 ziet er samengevat als volgt uit:

Criteria	waarde
1. Opkomsttijd/dekkingspercentage	20
2. Hoofdrijroute/verkeerskundig	20
3. Richtafstand/geluidsoverlast	15
4. Eigendomssituatie	0
5. Planologische bestemming	0
6. Beschikbare oppervlakte	0
7. Ontwikkelpotentieel	0
8. Totaal	55

Locatie 6: Rijkstraatweg 141 - 143

Deze locatie is niet in eigendom van de gemeente en door het brandweerkorps van Loenen aan de Vecht aangedragen. Het gaat om het bebouwde perceel tegenover de huidige brandweerpost waar nu een pompstation is gevestigd. Daarachter is een hal gelegen met beperkte parkeergelegenheid op het terrein.

Deze locatie ligt pal tegenover de huidige brandweerpost waardoor wordt voldaan aan de opkomsttijden van de VRU. Ook de ligging langs de Rijkstraatweg, een verkeerskundige hoofdrijroute levert het maximale aantal punten op. Er liggen diverse woningen aan de voor- en achterzijde van het perceel binnen de richtafstand van 50 meter. Ook de naastgelegen kerk valt binnen deze richtafstand.

Het perceel is in gebruik als pompstation en heeft planologisch een bijpassende bestemming. Het betekent dat het bestemmingsplan gewijzigd moet worden als hier een brandweerpost wordt gerealiseerd. Gezien de huidige functie is de kans van vervuilde grond aanwezig. De dorpsraad en gemeente heeft de wens het centrum van Loenen aan de Vecht te versterken. Het realiseren van een nieuwe brandweerpost midden in het centrum is dan geen logische keuze omdat deze weliswaar een belangrijke maar ook een beperkte functie heeft. Op deze locatie is geen sprake van een beschermd dorpsgezicht, molenbiotoop of dubbelbestemming cultuurhistorie.

Het perceel is voldoende groot en heeft een oppervlakte van 1.231 m². Omdat deze locatie midden in het centrum van Loenen gelegen is, is het een goede ontwikkellocatie en er is reeds een bouwvlak aanwezig, bestemmingsplantechnisch valt deze onder milieucategorie 3.



De score voor Rijksweg 141 - 143 ziet er samengevat als volgt uit:

Criteria	waarde
1. Opkomsttijd/dekkingspercentage	20
2. Hoofdrijroute/verkeerskundig	20
3. Richtafstand/geluidsoverlast	0
4. Eigendomssituatie	0
5. Planologische bestemming	10
6. Beschikbare oppervlakte	10
7. Ontwikkelpotentieel	0
8. Totaal	60

Locatie 7: Parkeerterrein langs Rijksweg

Deze locatie betreft het parkeerterrein gelegen langs de Rijksweg ter hoogte van nummer 98. De VRU geeft aan dat deze locatie het minst voldoet aan de opkomsttijden. Ook deze locatie is gelegen langs de hoofdrijroute, namelijk de Rijksweg. Rondom het perceel zijn meerdere woningen gelegen waardoor niet wordt voldaan aan de richtafstand van 50 meter. Het perceel is in eigendom van de gemeente en heeft een omvang van ongeveer 2.671 m². Momenteel is dit perceel in gebruik als parkeerterrein. Bewoners van de omliggende woningen en bewoners en personeel van Stichting Habion maken gebruik van dit parkeerterrein. Omdat er geen andere parkeervoorzieningen van dit formaat in de directe omgeving zijn, is het verwijderen van deze parkeergelegenheid geen optie tenzij elders een alternatief wordt gerealiseerd. Bovendien roept het de vraag op of het wenselijk is een brandweerpost te bouwen recht tegenover een woonvoorziening voor ouderen.

Voor de komst van een brandweerpost moet het bestemmingsplan worden aangepast. Deze locatie ligt wel binnen de rode contour maar heeft ook de dubbelbestemming cultuurhistorie en beschermd dorpsgezicht. Er is geen sprake van de molenbiotoop. Planologisch gezien niet de meest eenvoudige locatie om hier een brandweerpost te realiseren omdat diverse bouwregels en verboden van toepassing zijn. Omdat deze locatie hard nodig is voor parkeerplaatsen is dit perceel geen reële ontwikkellocatie voor andere doeleinden.



De score voor het parkeerterrein langs de Rijksstraatweg ziet er samengevat als volgt uit:

Criteria	waarde
1. Opkomsttijd/dekkingspercentage	0
2. Hoofdrijroute/verkeerskundig	20
3. Richtafstand/geluidsoverlast	0
4. Eigendomssituatie	15
5. Planologische bestemming	0
6. Beschikbare oppervlakte	10
7. Ontwikkelpotentieel	0
8. Totaal	45

Locatie 8: Prinses Margrietlaan 1

Ook deze locatie is door het brandweerkorps zelf aangedragen. Het betreft het perceel op de hoek van de Rijksstraatweg en de Prinses Margrietlaan waar nu de Ludgeruskerk is gevestigd. Deze locatie voldoet volgens de VRU aan de opkomsttijden en is zoals alle locaties gelegen aan de Rijksstraatweg en daarmee aan een hoofdrijroute. De afstand tot de omliggende woningen is minder dan 50 meter. De kerk is in eigendom van een kerkgenootschap (in gebruik) en het perceel heeft een oppervlakte van 3.740 m². Dat is ruim voldoende voor realisatie van een brandweerpost. Echter is er op het perceel een kerkgebouw aanwezig. De bouw van een brandweerpost kan hier alleen worden gerealiseerd als de kerk wordt afgebroken. Het is onbekend of de huidige eigenaar hiervoor openstaat. Het betekent dat naar alle waarschijnlijkheid het gehele perceel moeten worden aangekocht om het voor de huidige eigenaar niet logisch is het kerkgebouw te slopen en vervolgens slechts een deel van het perceel te verkopen maar dit is een aanname. Het perceel is ongeveer viermaal zo groot als de benodigde oppervlakte. Voor de bouw van een brandweerpost op deze locatie is een bestemmingsplan aan de orde, de dubbele bestemming cultuurhistorie is van toepassing maar niet de restricties van het beschermde dorpsgezicht en de molenbiotoop. De locatie ligt binnen de rode contour. Op dit perceel zijn woningen of andere bestemmingen denkbaar, wel met de kanttekening dat dit perceel nu in eigendom en gebruik is van een particuliere eigenaar (kerkgenootschap).



De score voor Prinses Margrietlaan 1 ziet er samengevat als volgt uit:

Criteria	waarde
1. Opkomsttijd/dekkingspercentage	20
2. Hoofdrijroute/verkeerskundig	20
3. Richtafstand/geluidsoverlast	0
4. Eigendomssituatie	0
5. Planologische bestemming	0
6. Beschikbare oppervlakte	10
7. Ontwikkelpotentieel	10
8. Totaal	60

6. Conclusies en advies

In dit onderzoek zijn alle locaties beoordeeld op zes criteria. De uitkomst daarvan ziet u in onderstaand overzicht.

	Opkomst tijd	Hoofd rijroute	Richt afstand	eigendom	Plan.	Opp.	Ontw. Pot.	totaal
1 Keizer Ottolaan 2	20	20	0	15	10	0	10	75
2 Vierde voetbalveld	20	20	15	15	0	10	10	90
3 Gemeentewerf	20	20	15	15	10	10	10	100
4 Perceel rotonde	20	20	15	15	0	10	0	80
5 Rijksstraatweg 189	20	20	15	0	0	0	0	55
6 Rijksstraatweg 141-143	20	20	0	0	0	10	10	60
7 Parkeer Rijksstraatweg	0	20	0	15	0	10	0	45
8 Prinses Margrietlaan 1	20	20	0	0	0	10	10	60

Advies

De twee locaties met de hoogste score zijn:

1. Vierde voetbalveld: deze locatie ligt in een stevig landschappelijk raamwerk wat doorbroken wordt als hier een brandweerpost wordt gerealiseerd. Het betekent een extra inrit, het verwijderen van een deel van de laanbeplanting en terrein met bebouwing op een nu volledig groen perceel.
2. Gemeentewerf: deze locatie is het meest eenvoudig te ontwikkelen omdat het om een reeds aangelegd terrein gaat met aanwezig bouwvlak en bedrijfsbestemming categorie 3.. Kanttekening is wel de afhankelijkheid van het project Afvalscheidingsstation. Een nieuwe brandweerpost kan hier gebouwd worden als het huidige Afvalscheidingsstation + gemeentewerf zijn verhuisd.

Op basis van de criteria in het afwegingskader, de uitkomst van het onderzoek naar de opkomsttijden en overige genoemde argumenten (verkeer en stedenbouw) wordt het perceel van de Gemeentewerf als het meest gunstig aangemerkt. Het college wordt geadviseerd dit perceel aan te wijzen als de nieuwe locatie voor de brandweerpost te Loenen aan de Vecht. Het overige deel van het perceel kan verkocht, verhuurd of ontwikkeld worden voor een passende naastgelegen bestemming zoals een bedrijf of op enige afstand woningen. Het is een aanbeveling hiervoor een stedenbouwkundig plan voor het gehele perceel op te stellen.

7. Bronnen

- Locatieonderzoek VRU
- Loenen aan de Vecht, inpassing & beeldkwaliteit tankstation – 2017 – Adviesbureau Maan
- Locatieonderzoek brandweerpost Abcoude – juli 2020 – Jan de Boer Management

Bijlage

