

A
Safim
G



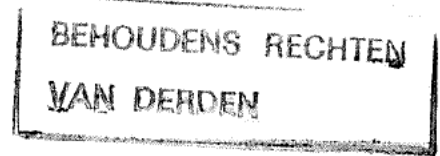
Aan [redacted]

Gemeentehuis
'Beek en Hoff'

Molendijk 34
Loenen aan de Vecht
Tel. 0294 - 23 62 62
Fax 0294 - 23 22 36
E-mail: gemeente@loenen.nl

Datum : 17 juli 2008
Sector : Grondgebied
Informatie : dhr. S. Scheijven/
dhr. M. van Brenk
Doorkiesnr. : (0294) - 236222
Onderwerp : bouwvergunning 1^e fase (bwt-nummer 2007/140) en
aanlegvergunningen (bwt-nummers 2007/150 en 157) met
vrijstelling artikel 19 lid 1 WRO

VERZONDEN 22.07.08



Geachte mevrouw [redacted]

U hebt op 6 juni 2007, ingekomen 11 juni 2007, een bouwaanvraag ingediend voor het gedeeltelijk veranderen van de boerenhofstede aan de Mijndensedijk 53 te Nieuwersluis, kadastraal bekend als gemeente loenen, sectie D, nr. 1797. Tevens heeft u op 28 juni 2007 en 21 juni 2007 een aanvraag om aanlegvergunning ingediend voor a) het afgraven van sloten, het realiseren van een waterpartij en het planten van bomen op het perceel Mijndensedijk 53 te Nieuwersluis, respectievelijk b) het aanleggen van een inlaat op het perceel Mijndensedijk 62 te Nieuwersluis.

Wij informeren u daar als volgt over:

Vrijstelling is verleend

Wij hebben besloten om u voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden in het kader van het project Mijndensedijk 53 te Nieuwersluis, onder voorwaarden vrijstelling te verlenen van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' en het 'Uitbreidingsplan in onderdelen Mijnden' zoals bedoeld in artikel 19 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Hierbij maken wij gebruik van de verklaring van geen bezwaar d.d. 10 juni 2008 van de Provincie Utrecht met registratienummer 08INK01690. Een en ander overeenkomstig de als zodanig gewaarmerkte tekeningen die zijn opgenomen in de bijlagen, en in overeenstemming met de in dit besluit genoemde ruimtelijke onderbouwing met rapporten. Deze maken onlosmakelijk onderdeel uit van deze vrijstelling. Tot slot maken ook de door ons ingewonnen adviezen bij diverse instanties zoals opgenomen in de bijlagen onlosmakelijk onderdeel uit van deze vrijstelling.

Openbare voorbereidingsprocedure

Het verzoek om vrijstelling is gepubliceerd in de VAR van 10 januari 2008 en heeft met de bijbehorende stukken overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gedurende zes weken ter inzage gelegen. Hierop zijn geen zienswijzen ingekomen.

In deze brief leest u de overwegingen die aan dit besluit ten grondslag liggen en de voorwaarden die aan dit besluit zijn verbonden.

Verzoek

Huidige situatie

U bezit een voormalig rundveehouderbedrijf, bestaande uit een boerderij en een aantal bedrijfsgebouwen:

- de boerderij met een inhoud van 380m³;
- het oude deel van de boerderij met een oppervlakte van 170m²;
- de melkveeststal met een oppervlakte 561m²;
- een wagenberging met een oppervlakte van 433m²;
- een hooimijt met een oppervlakte van 25m²;
- een silo met een oppervlakte van 10m²;
- een historische wagenberging met een oppervlakte van 70m²;
- en een historisch zomerhuis met een oppervlakte van 30m².

Toekomstige situatie

U heeft het voornemen om:

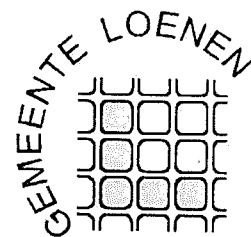
- te slopen:
 - de melkveeststal, de wagenberging en de silo te slopen (totaal wordt 1004m² gesloopt);
- te bouwen:
 - een tweede woning met een inhoud van 591,7m³;
 - een bijgebouw van 29,8m²;
 - een tussenlid van 18,4 m²;
 - een atelier van 50m²;
 - een veestalling van 266 m²;
- te renoveren:
 - de boerderij met deel, de hooimijt, de historische wagenberging en het historische zomerhuis;
- de volgende werkzaamheden te verrichten:
 - afgraven van sloten;
 - het realiseren van een waterpartij;
 - bomen te planten;
 - een inlaat aan te leggen.

Bestemmingsplan en vrijstellingsprocedure

Geldende bestemmingsplannen

Het perceel waarop het bouwplan betrekking heeft, ligt in het gebied waar het "Bestemmingsplan Buitengebied" van toepassing is en heeft hierin op perceelsniveau de bestemming 'Agrarisch bouwperceel' (artikel 12 van de planvoorschriften).

De percelen waarop de werken betrekking hebben, liggen in het 'bestemmingsplan Buitengebied' en het 'Uitbreidingsplan in onderdelen Mijnden'. Binnen het 'bestemmingsplan Buitengebied' zijn de bestemmingen 'Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden' en 'Agrarisch Bouwperceel' (ex artikel 10 en 12 van de planvoorschriften) van toepassing.



Gelezen de bestemmingen is het beoogde project niet (geheel) in overeenstemming met het bestemmingsplan.

Toekomstig bestemmingsplan

Voor de kern Nieuwersluis wordt een nieuw bestemmingsplan voorbereid: "Beschermd dorpsgezicht Nieuwersluis". De betreffende percelen hebben de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Wonen'.

Gelezen de bestemming is het project in strijd met het voorontwerpbestemmingsplan. Het voorontwerpbestemmingsplan zal echter worden aangepast aan de nieuwe situatie.

Bevoegdheid en overweging vrijstelling

Het realiseren van het project kan tot stand komen met een vrijstelling als bedoeld in artikel 19 lid 1 WRO. De gemeenteraad is ingevolge artikel 19 lid 1 WRO bevoegd om op uw verzoek te beslissen.

De raad heeft in zijn vergadering van 23 oktober 2007 besloten om mee te werken aan de vrijstellingsprocedure. Het vervolg van de procedure is daarbij (onder voorwaarden) aan ons college gedelegeerd.

Bij de besluitvorming is overwogen dat het project Mijndensedijk 53 te Nieuwersluis vanuit landschappelijk en cultuurhistorischperspectief een kwaliteitswinst oplevert en dat het project ruimtelijk zal worden ingepast in het toekomstige bestemmingsplan 'Beschermd dorpsgebied Nieuwersluis'. Verder hebben Gedeputeerde Staten van de Provincie Utrecht d.d. 10 juni 2008 een verklaring van geen bezwaar afgegeven. De vereiste onderzoeken zijn uitgevoerd en hebben geleid tot positieve uitkomsten en vanuit de inwoners van Loenen zijn er geen overwegende bezwaren tegen het project geuit. De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 27 mei 2008 voor het projectgebied een voorbereidingsbesluit als bedoeld in artikel 21 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening genomen. Het voorbereidingsbesluit is op 12 juni 2008 in werking getreden en geldt voor de periode van 1 jaar.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt kunnen wij met het project instemmen. De ambitie om een historische boerderij met bijgebouwen te realiseren (geen boerderette) sluit goed aan op onze beleidsvoornemens voor de kern Nieuwersluis. Het project wordt tevens opgenomen in het toekomstige bestemmingsplan "Beschermd dorpsgezicht Nieuwersluis". De twee nieuw te bouwen woningen en atelier zullen conform het bestemmingsplan Landelijk Gebied moeten worden gerealiseerd zoals aangegeven onder artikel 3 van de planvoorschriften (Woondoeleinden).

Ruimtelijke onderbouw

Op grond van artikel 19 lid 1 WRO dient het verzoek om vrijstelling te zijn voorzien van een goede ruimtelijke onderbouw. Verwezen wordt naar het rapport "Herontwikkeling Boerenhofstede Vecht en Schans" d.d. juni 2007, opgesteld door Groenland Beheer BV en de daarbij behorende bijlagen.

Geldend en toekomstig beleid van de provincie en gemeente

Bovengemeentelijk ruimtelijk beleid

In het streekplan is het gebied aangegeven als landelijk gebied 3. Dit gebied is gericht op verweving van functies.

Het streekplan (Streekplan 2005-2015, paragraaf 7.10) voorziet in een ruimte-voor-ruimte regeling. Het beleid is primair gericht op het behalen van een kwaliteitswinst door ontstening van het landelijke gebied. Daarbij gelden de volgende voorwaarden:

- omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd;
- bijbehorende gronden blijven of komen beschikbaar voor landbouw, natuur of recreatie;
- er wordt geen cultuurhistorische bedrijfsbebouwing gesloopt;
- zorgvuldige landschappelijke inpassing is vereist, met een beeldkwaliteitplan als hulpmiddel.

Indien aan deze voorwaarden wordt voldaan dan is bij de sloop van alle voormalige bedrijfsgebouwen, met een ondergrens van 1000m², de bouw van een extra woning mogelijk. In bijzondere situaties is maatwerk mogelijk, mits uiteindelijk sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Met de sloop van circa 1000m² wordt één nieuwe woning van max. 600m³ binnen de grenzen van het bouwblok mogelijk gemaakt.

Het plan voldoet niet aan gestelde voorwaarden omdat, behalve een woning van 600m³, ook een atelier en een veestalling gebouwd zullen worden. Het maatwerk wordt gevraagd in het kader van behoud door ontwikkeling. U poneert een integraal initiatief voor behoud en terugbrengen van cultuurhistorie door ontwikkeling van een nieuwe landschappelijke en agrarisch gerelateerde economische drager. Dus niet alleen bouwwerken, maar ook het voorkomen (cultuurhistorisch), de omgeving (erf en landschap) en het gebruik (kunstzinnig, recreatief, educatief). Het beheer zal extensief zijn (in overleg met Natuurmonumenten en Staatsbosbeheer). De beheergebouwen worden ingericht conform de eisen van de Milieudienst en de Visie Paardenhouderij.

Cultuurhistorische en archeologische/ monumentale waarden

Het plangebied ligt tussen de Vecht (met oeverwal) en de Vechtplassen in en maakt deel uit van het Belvédèregebied Vecht- en plassengebied. Het ligt op de overgang van rivierklei naar veengrond en kent nog een kenmerkende lange kavelstructuur en een Boerenhofstede aan de wegzijde. Het westelijk deel van het plangebied ligt binnen het Laagveengebied (aandachtspunt 17). Aan het Belvédèregebied wordt o.a. de voorwaarde gesteld dat lange vergezichten over de oprekkende verkaveling opgehouden worden. De oostzijde valt onder Polder Mijnden.

Het plangebied wordt aangewezen als een beschermd dorpsgezicht (zie paragraaf 3.2). Het dorpsgezicht Nieuwersluis is van algemeen belang vanwege de krijgskundige, architectuurhistorische, stedenbouwkundige en landschappelijke waarden. De Boerenhofstede, de voorganger van de huidige bebouwing op locatie, wordt weer in ere hersteld. Vanuit cultuurhistorisch perspectief is het project goed verenigbaar met de uitgangspunten van het Beschermd dorpsgezicht.

Volgens de Indicatieve Kaart voor Archeologische Waarden (IKAW) kent het gebied overwegend een lage verwachtingswaarde. Dit houdt in dat het aantreffen van archeologische waarden op de locatie niet waarschijnlijk is. Alleen gedeeltelijk aan de zijde van de Mijndensedijk is de verwachtingswaarde hoger. Dit is een weg die gebouwd is op een stroomrug langs de Vecht en daarmee een oorspronkelijke hoge, droge vestigingslocatie vormde. Volgens de Archeologische Monumentenkaart (AMK) zijn er in het plangebied geen monumenten aanwezig. De geplande ingrepen vinden plaats op gronden met lage archeologische verwachtingswaarden.

Landschappelijke en natuurwaarden

De huidige ecologische waarden van het plangebied zijn gering door de relatief intensieve bemesting en beweiding van het agrarische rundveehouderbedrijf. De waarden beperken zich tot de slootkanten en enkele opgaande beplanting. De oorspronkelijke landschapselementen waaronder een hoogstamboomgaard en geriefbosje zijn in de loop der tijd verdwenen. De kavelscheiding is recent aangelegd. De intentie is om o.a. deze afwatering een ecologische verflauwde oever te geven aan de rechterzijde.

Het landschapsontwikkelingsplan Breukelen, Loenen geeft de natte as aan op de locatie van de Weersloot. U heeft uit eigen beweging elementen uit het plan overgenomen, zoals ecologische oevers, nat grasland, peilverhoging in de sloten, kruidenrijk grasland, nieuwe natuur, vochtig loofbos, waterberging, behouden en versterken van zicht-assen en het optimaliseren weidevogelbeheer.

Het plangebied maakt deel uit van de zogenaamde Groene Contour in het streekplan. Dat houdt in dat het complex met bijbehorende gronden onderdeel is van de ecologische hoofdstructuur. Het grondgebied behorende bij de boerenhofstede maakt onderdeel uit van de categorie 'overige gebieden'. Tot de overige gebieden behorende agrarische gebieden met hoge actuele en potentiële ecologische waarden, die van groot belang zijn voor de samenhang van de ecologische hoofdstructuur. Binnen deze gebieden geldt het 'nee, tenzij-regime'. Nieuwe plannen, projecten of handelingen binnen en in de nabijheid van deze gebieden zijn niet toegestaan indien deze de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten, tenzij er geen reële alternatieven zijn én er sprake is van redenen van groot openbaar belang. Volgens de aanvulling op het veldonderzoek naar beschermde natuurwaarden van 3 januari 2008 kan geconcludeerd worden dat de herontwikkeling van de boerenhofstede de wezenlijke kenmerken en waarden van het EHS-gebied niet significant aantasten. Het compensatiebeginsel is niet van toepassing. De ontwikkeling heeft een positieve bijdrage op lokale flora en fauna, tevens worden de landschappelijke kenmerken van het gebied versterkt door de verschillende ingrepen. De ontwikkeling draagt bij aan de waarde en de samenhang van de ecologische hoofdstructuur.

Flora en fauna

Uit de ruimtelijke onderbouwing volgt dat het gebied niet is gelegen in een door de overheid aangewezen Habitatrichtlijn- of vogelrichtlijngebied. De planvorming zal enkel positief bijdragen aan de instandhouding van de dichtstbijzijnde vogel- en habitatrichtlijngebieden.

Het plangebied ligt in kilometerhok 129/467. Volgens het natuurloket komen hier diverse beschermde soorten voor. Echter, het kilometerhok is veel groter dan het plangebied. In een veldonderzoek naar Flora en Fauna (natuurwaardenonderzoek

Oranjewoud oktober 2006, bijlage 6 opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing) zijn geen bedreigde dier- en plantensoorten gevonden.

Verkeersaspecten

De toekomstige woonfunctie zal geen extra verkeersbewegingen genereren, alleen tijdens de bouwperiode zal dit het geval zijn. Het verkeer ten behoeve van de agrarische gronden neemt behoorlijk af (in zwaarte en aantal verkeersbewegingen): de omliggende boeren kunnen de aangekochte gronden via hun eigen erf bereiken. Parkeergelegenheid is in voldoende mate aanwezig. De Mijndensedijk blijft een bestemmingsverkeersweg, waar vooral fietsers gebruik van maken.

Bodem

Bodemkundig gezien ligt de locatie op een gradiënt van rivierkleigrond naar (deels afgegraven) veengrond. Volgens de bodemkaart (Stiboka) bestaat het plangebied uit de volgende eenheden:

- Rn95C: Kalkloze poldergronden (zwart zavel en lichte klei), grondwatertrap VI.
- Rv01C: Drechtvaaggronden (zavel), grondwatertrap II.
- Rn47C: Kalkloze poldergrondenvaaggronden (zwarte klei), grondwatertrap III.
- kVb: Waardveengronden (bosveen of eutroof broekveen), grondwatertrap II.

Water

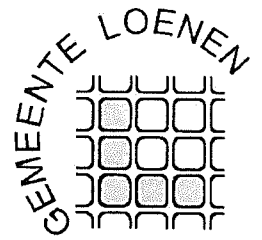
Het plangebied ligt in de polder Mijnden dat onderdeel uitmaakt van het Watergebiedsplan Zuidelijke Vechtplassen. Met de planvorming worden enkele ingrepen/ verbeteringen voorgesteld aan het waterhuishoudingsstelsel, waardoor de cultuurhistorische kwaliteiten weer worden hersteld én ecologische potenties worden versterkt. Gebiedswater wordt langer vastgehouden alvorens af te voeren. De ingrepen in het watersysteem betreffen o.a.:

- verflauwing van de taluds, ter verbetering van de ecologische waarden;
- herstel van oude waterloop voor de boerenhofstede;
- aanleg van een eendenvijver;
- het gemiddeld peil wordt teruggebracht van ca. -1.60 m tot -0,95 m onder N.A.P.

In overleg met Waternet zijn de eisen t.a.v. afgifte van de keurvergunning hiervoor besproken. Op 29 april 2008 heeft Waternet onder aanvraagnummer 2006.204761 ontheffing verleend. Vanuit de Vecht zal een inlating geschieden. De profielmeting hiervoor is uitgevoerd door Advies- en ingenieursbureau Oranjewoud (zie bijlage 3 van de ruimtelijke onderbouwing). M.b.t. de sloop-, renovatie- en bouwwerkzaamheden wordt aangesloten op de hoogste ambitie voor duurzaam bouwen. Er worden geen uitlogende materialen gebruikt. Oppervlaktewater zal worden afgetakt van de riolering. Deels kan het worden gebruikt voor de realisatie van een grijs-watersysteem.

Milieu en luchtkwaliteit

De vergunning Wet milieubeheer voor de gehele bedrijfsvoering wordt met realisatie van deze planvorming op verzoek van de vergunninghouder ingetrokken. Daarmee komen ook de geaccepteerde 8.40-meldingen, krachtens deze wet, te vervallen. De milieuvergunning is niet van toepassing op het plan gezien de hobbymatige



toepassing van agrarisch gerelateerde functies. Verder zijn in de omgeving geen agrarische bedrijven gelegen die beperkingen kunnen ondervinden door de bouw van de nieuwe woning.

De verkeersdrukke op de Mijndensedijk is zeer gering en is alleen voor bestemmingsverkeer toegankelijk. De nieuwe woning ligt op afstand van deze weg. Parkeergelegenheid bevindt zich op eigen terrein. Er is geen hinder voor de nieuwe woning vanuit de regelgeving voor geluid- en luchtkwaliteit.

Het betreffende plangebied valt niet binnen de contouren van de ecologische hoofdstructuur. Wel wordt rekening gehouden met de aanbevelingen die zijn gedaan over het beheer van agrarische gronden.

Privaatrechtelijke aspecten

Over alle gewenste landschappelijke ingrepen heeft u intensief overleg gepleegd met de omwonenden. Er zijn geen aspecten van privaatrechtelijke aard die in de onderhavige situatie een rol van betekenis spelen.

Economische uitvoerbaarheid

Het project betreft een particulier initiatief. De kosten in verband met de realisatie zijn dan ook voor uw rekening. De kosten voor het volgen van de artikel 19 lid 1 WRO procedure zullen via de gemeentelijke legesverordening aan u worden doorberekend.

Welstand

Het bouwplan is op 15 februari 2008 voorgelegd aan Welstand en Monumenten Midden Nederland (WMMN), welke van mening is dat het bouwplan voldoet redelijke eisen van welstand.

Echter in het advies is het volgende overwogen:

- geadviseerd wordt t.a.v. boerenwoning met oude deel de roeden aan de west- en oostgevel meer qua verhouding op elkaar af te stemmen en;
- van alle bebouwing dienen de materialen te worden bemonsterd.

Monumentencommissie

Op 16 juli 2007 heeft de monumentencommissie het bouwplan beoordeeld. De gewenste opmerkingen heeft u in het plan verwerkt. De commissie is unaniem positief.

Besluit

Gelet op bovenstaande overwegingen verlenen wij u hierbij bouwvergunning 1^e fase en aanlegvergunning met vrijstelling ex artikel 19 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. De als zodanig gewaarmerkte tekeningen, de ruimtelijke onderbouw en de aanvulling daarop die zijn opgenomen in de bijlagen, maken onlosmakelijk onderdeel uit van deze bouw en aanlegvergunningen.

Voorst willen wij u er op wijzen op:

1. het gestelde in artikel 56a, lid 6 van de Woningwet dat burgemeester en wethouders de reguliere bouwvergunning fase 1 kunnen intrekken indien:
 - blijkt, dat zij dit besluit ten gevolge van een onjuiste of onvolledige opgave hebben genomen, of dat gegevens of bescheiden als bedoeld in artikel 40a, tweede lid, niet tijdig zijn overlegd, of
 - niet binnen 12 maanden na het onherroepelijk worden van het besluit een aanvraag om reguliere bouwvergunning fase 2 is ingediend.
2. het gestelde in artikel 56a, lid 7 van de Woningwet dat het besluit waarbij de reguliere bouwvergunning fase 1 is verleend, vervalt indien niet binnen twee jaren na het onherroepelijk worden ervan een aanvraag om reguliere bouwvergunning fase 2 is ingediend.
3. het gestelde in artikel 44 lid 4 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening dat de aanlegvergunningen in werking treden met ingang van de zevende week na de dag waarop zij is verleend.

Leges

Voor het afhandelen van uw aanvraag verricht de gemeente werkzaamheden. In de gemeentelijke Legesverordening staan de tarieven daarvoor vermeld. Hieronder treft u een specificatie aan van de voorlopig door ons berekende leges.

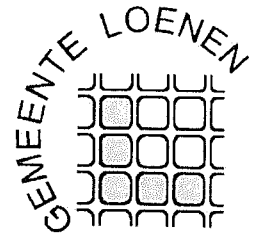
Bouwvergunning	€	9.321,22
Leges Vrijstelling	€	1.545,00
Welstand	€	712,13
Leges Publicatie	€	90,40
Leges diverse	€	374,25
Leges aanlegverg.	€	176,70
Totaal	€	12.219,70

De leges worden nog definitief opgelegd door de heffingsambtenaar van de gemeente Loenen. Daarover ontvangt u afzonderlijk bericht. Daarin leest u ook welke bezwaarmogelijkheden u heeft als u het met de hoogte van de leges niet eens bent.

Rechtsmiddelen

A) Bouwvergunning met vrijstelling

Indien u zich niet kunt verenigen met deze beschikking, kunt u bij ons college een bezwaarschrift indienen binnen zes weken na verzenddatum van deze brief. Daarnaast kunt u, indien u van mening bent dat u door onmiddellijke uitvoering van deze beschikking onevenredig in uw belangen wordt geschaad, een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de voorlopige voorzieningenrechter van de rechtbank Utrecht, Postbus 13023, 3507 LA Utrecht, tel. 030-2233000.



B) Aanlegvergunning met vrijstelling

Indien u zich niet kunt verenigen met deze beschikking, kunt u bij ons college een bezwaarschrift indienen binnen zes weken na verzenddatum van deze brief. Daarnaast kunt u, indien u van mening bent dat u door onmiddellijke uitvoering van deze beschikking onevenredig in uw belangen wordt geschaad, een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de voorlopige voorzieningenrechter van de rechtbank Utrecht, Postbus 13023, 3507 LA Utrecht, tel. 030-2233000.

Bovenstaande rechtsmiddelen gelden eveneens voor derdenbelanghebbenden. Ons besluit wordt derhalve gepubliceerd in de VAR van 24 juli 2008.

Met vriendelijke groeten,

Burgemeester en wethouders van Loenen,
namens dezen,
het hoofd van de sector Grondgebied,

P. Koster

Bijlagen:

- aanvraagformulier bouwvergunning bwt-nummer 2007-140
- aanvraagformulier aanlegvergunning bwt-nummer 2007-150
- aanvraagformulier aanlegvergunning bwt-nummer 2007-157
- gewaarmerkte tekening(en)
- ruimtelijke onderbouwing 'Herontwikkeling Boerenhofstede Vecht en Schans', juni 2007, projectnr. 4240
- aanvulling op het veldonderzoek naar beschermde natuurwaarden, 2008, kenmerk 168851
- kopie van de verklaring van geen bezwaar d.d. 10 juni 2008

