Gemeenteraad van de gemeente Loenen
Postbus 99
3632 ZS Loenen a/d Vecht

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 : 22 december 2010
Sector : Grondgebied /
Informatie : Tom van Es
Doorkiesnr. : (0294) - 236227
Onderwerp : Weideschuur Oostkanaaldijk Loenen

Geachte raad,

Middels deze brief willen wij u op de hoogte stellen van de beoogde ontwikkeling van een weideschuur aan de Oostkanaaldijk te Loenen aan de Vecht. Op dit moment bevinden zich op deze locatie een tweetal sterk vervallen schuren en een hooiberg, welke gesaneerd zullen worden ten behoeve van de nieuwbouw van de weideschuur.

1. Voorgeschiedenis
Bij brief van 23 juni 2009, ingekomen 24 juni 2009, heeft Promad Projectmanagement BV namens de heer E.N. Kruiswijk, wonende aan de Slootdijk 1 te Loenen (hierna Kruiswijk), een principeverzoek ingediend om medewerking te verlenen aan de bouw van deze nieuwe weideschuur aan de Oostkanaaldijk.

In deze brief werd aangevoerd dat de realisatie van de weideschuur noodzakelijk is om de volgende redenen:

1. De huidige bebouwing is in zeer slechte staat. Onderhoud aan deze bebouwing heeft nimmer plaatsgevonden, daar het onzeker was wat met de locatie zou gaan gebeuren.
2. Kruiswijk heeft deze locatie nodig om een gedeelte van zijn veestapel op te laten grazen. Het verplaatsen van het vee is volgens het verzoek noodzakelijk, omdat Kruiswijk een gedeelte van zijn grasland afstaat en daarmee de uitbreiding van bedrijventerrein De Werf mogelijk maakt. De weideschuur zal gebruikt worden voor de opslag van hooi en veevoer en dient als onderkomen voor vee (schuilplaats). De afmetingen van de schuur zijn gebaseerd op het aantal stuks vee dat Kruiswijk wil laten grazen op de locatie.

Naar aanleiding van dit verzoek hebben wij besloten dhr. Kruiswijk de mogelijkheid te geven om een schuilgelegenheid te realiseren ter vervanging van de huidige opstallen. Eis daarbij was dat de initiatiefnemer zorg zou dragen voor de te voeren juridisch-planologische procedure. Daarnaast wensten wij dat de oppervlakte van de nieuw te bouwen schuur kleiner zou zijn dan die van de huidige opstallen. In deze brief gaan wij eerst in op de planologische situatie ter plaatse. Vervolgens zullen wij nog nader ingaan op de oppervlakte van de huidige en de beoogde bebouwing.

2. Bestemmingsplan

Op het perceel aan de Oostkanaaldijk te Loenen aan de Vecht is het bestemmingsplan "Landelijk Gebied" van toepassing en de gronden hebben hierin de bestemming ´Agrarische doeleinden, ter plaatse van de subbestemming Av: grondgebonden veehouderij. Op gebiedsniveau is de bestemming ´Agrarisch gebied met landschapswaarden (AL) ex artikel 16 van de planvoorschriften. Ingevolge artikel 2 lid 3 mogen op deze gronden uitsluitend worden gebouwd: gebouwen ten dienste van de subbestemming alsmede daarbijbehorende woningen met bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Volgens de definitie in artikel 1 van de planvoorschriften moet onder ´bouwvlak´ worden verstaan: *´een aaneengesloten, op de plankaart begrensde oppervlakte, waarop krachtens het plan zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten; als bouwvlakken voor agrarische bedrijven worden uitsluitend beschouwd de gronden op de plankaart zijn voorzien van de nadere aanwijzing ´bouwvlak (b) (...)´*

Op grond van de systematiek van het bestemmingsplan en het vorenstaande mag het beoogde bouwwerk uitsluitend binnen een bouwvlak dan wel nabij de aanduiding bouwstede worden gebouwd.

Op de plankaart staat voor het perceel geen bouwvlak dan wel bouwstede aangegeven. Het bouwplan is dan ook in strijd met het bestemmingsplan.

Bestemmingsplan Kerklaan

Om duidelijkheid te krijgen over de planologische situatie van de bebouwing aan de Oostkanaaldijk hebben wij gekeken naar het bestemmingsplan ´Kerklaan´ uit 1984. Dit is, voor wat betreft de locatie van dhr. Kruiswijk aan de Oostkanaaldijk de voorganger van het bestemmingsplan Landelijk Gebied. Op de plankaart van ´Kerklaan´ is de huidige bebouwing aan de Oostkanaaldijk ingetekend. De twee schuren zijn hierbij als agrarische bebouwing aangemerkt. De hooiberg is in dit bestemmingsplan echter wegbestemd als mogelijke uitbreidingszone voor het Amsterdam-Rijnkanaal.

Conform bestemmingsplan ´Kerklaan´ mag ter plaatste van de twee schuren van dhr. Kruiswijk geen bebouwing opgericht worden, met uitzondering van een veldschuur met een goot- en nokhoogte van ten hoogste 4 meter respectievelijk 7 meter.

Nieuw bestemmingsplan weideschuur

Daar de beoogde nieuwbouw van een weideschuur niet in het vigerende bestemmingsplan past, is de initiatiefnemer bereid hiertoe een nieuw (postzegel) bestemmingsplan op te stellen. Het plan beoogd enkel de weideschuur zelf mogelijk te maken. Dit blijkt dan ook uit zowel de plankaart, regels als toelichting.

Het voorontwerp-bestemmingsplan ligt vanaf 26 november voor zes weken voor iedereen te inzage. Gedurende deze periode kan iedereen schriftelijk of mondeling een inspraakreactie indienen. Daarnaast is het plan in het kader van het vooroverleg voorgelegd aan de Provincie Utrecht, de VROM-inspectie en Waternet. Hen wordt hiermee tevens de mogelijkheid geboden te reageren op het plan. De provincie heeft

middels een schrijven d.d. 14-12-2010 laten weten in te kunnen stemmen met dit voorontwerp-bestemmingsplan.

Nadat de termijn van inzage afgelopen is, zullen de ingekomen reacties beantwoord en verwerkt worden. Hierna zal het ontwerp-bestemmingsplan eveneens voor zes weken ter inzage gelegd worden. Daarbij is het wederom voor iedereen mogelijk om een zienswijze op het plan in te dienen. Tenslotte zal het plan – al dan niet gewijzigd - vastgesteld worden door de gemeenteraad. Vanwege de herindeling tot Stichtse Vecht zal dit door de raad van Stichtse Vecht geschieden.

3. Oppervlakte weideschuur
De mogelijkheden voor de realisatie van een weidschuur aan de Oostkanaaldijk zijn (mede) ingegeven door de provinciale structuurvisie. Hierin wordt namelijk uitgegaan van het principe dat gericht is op ontstening van het buitengebied, oftewel: er mag niet meer m² worden bijgebouwd. De maximale mogelijkheden voor dhr. Kruiswijk betekenen daardoor dat de huidige (sterk vervallen) bebouwing gesloopt zal moeten worden en dat de nieuw te bouwen schuur minder groot zal mogen zijn.

Grootte huidige bebouwing
Om meer duidelijkheid te krijgen over de daadwerkelijk grootte van de huidige bebouwing van dhr. Kruiswijk aan de Oostkanaaldijk heeft op de locatie zelf een oppervlaktemeting plaats gevonden. Hieruit kwam naar voren dat de totale huidige bebouwing een oppervlakte heeft van ca. 405m².

Vervolgens hebben verschillende gesprekken plaats gevonden met de vertegenwoordiger van de initiatiefnemer. Wethouder Rehbock heeft daarbij een handreiking richting initiatiefnemer gedaan om tot een oplossing te komen. Daarbij is de suggestie gedaan de oppervlakte te baseren op de daadwerkelijke ruimtebehoefte van dhr. Kruiswijk. Op basis hiervan is een oppervlakte vereist van 354m², gebaseerd op de volgende gegevens:

Omschrijving	**hoeveelheid**	**totaal m²**
Opslag hooi en stro	200m³	118
Opslag diervoer	variabel	59
Opslag materieel (maaier etc.)	variabel	59
Schuilmogelijkheid dieren (ca. 1,5m² per dier	variabel	118
Totaal		**354m²**

Om een sterkere ontstening van het buitengebied te verkrijgen, heeft Promad, namens Kruiswijk voorgesteld het te realiseren oppervlak terug te brengen tot 300m². De ´ontstening´ die dit tot gevolg heeft is ca. 25%.

4. Conclusie
Zoals gezegd zal conform het provinciaal beleid sprake moeten zijn van ontstening in het buitengebied. De provincie spreekt in relatie tot de ´ruimte-voor-ruimte-regeling´ van ´een forse reductie aan bebouwing´ om zodoende kwaliteitswinst te behalen in het landelijk gebied. Wij zijn van mening dat de beoogde situatie ruimtelijk gezien beter aanvaardbaar is dan de huidige situatie. Daarom achten wij het inleveren van vijfentwintig procent van het bestaande oppervlak als redelijk.

Wij hebben besloten om alle wegbestemde bebouwing als bestaand oppervlak te beschouwen. Vervolgens hebben wij besloten dhr. Kruiswijk een maximaal te bebouwen oppervlak van 300 m² te bieden.

Aanvullend hebben wij besloten om de maatvoering uit het bestemmingsplan ´Kerklaan´ aan de te houden. Dit betekent dat de goot- en nokhoogte van de nieuw te bouwen weideschuur ten hoogste 4 meter respectievelijk 7 meter mag bedragen.

Kwaliteitswinst bij nieuwbouw weideschuur
Bij het herbouwen van een weideschuur aan de Oostkanaaldijk streven wij naar kwaliteitswinst. Wij hebben daarom de volgende (deels aanvullende) eisen gesteld ten aanzien van de nieuw te bouwen schuur:

1. Sloop van bestaande (sterk vervallen) opstallen;
2. Het terugbouwen van een kleiner oppervlak;
3. Gebruik van hoogwaardige materialen, (zoals baksteen en hout) in overleg met de Welstandscommissie;
4. Landschappelijke inpassing.

Verkoop grond ten behoeve van uitbreiding De Werf
Zoals genoemd, heeft Kruiswijk bij zijn aanvraag de herbouw van een weideschuur naast de kwaliteitsverbetering gemotiveerd door het feit dat hij gronden zal verkopen ten behoeve van uitbreiding van bedrijventerrein De Werf. De laatste maanden is echter deze uitbreiding ter discussie komen te staan. Wij achten de kwaliteitswinst echter dermate groot dat wij de weideschuur een gewenste ontwikkeling vinden.

Hopende u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben en met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Loenen,
de secretaris, de burgemeester,

G.J. Leunenberg R.G. Boekhoven