



Bestemmingsplan Loenen aan de Vecht

Reactienota zienswijzen

Juni 2013

Inhoudsopgave

1. Ingekomen zienswijzen	2
1.1 Inleiding	2
2. Zienswijzen en beantwoording	3
1 Reclamant nummer 1	3
2 Reclamant nummer 2	4
3 Reclamant nummer 3	6
4 Reclamant nummer 4	8
5 Reclamant nummer 5	9
6 Reclamant nummer 6	10
7 Reclamant nummer 7	12
8 Reclamant nummer 8	13
3. Ambtshalve wijzigingen	16
3.1 Verbeelding	16
3.2 Regels	17
3.3 Toelichting	20
4. Staat van wijzigingen	21
4.1 Verbeelding	21
4.2 Regels	22
4.3 Toelichting	23

1. Ingekomen zienswijzen

1.1 Inleiding

Gedurende de termijn van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Loenen aan de Vecht', van 25 januari 2013 tot en met 7 maart 2013, zijn 8 zienswijzen ingekomen. De zienswijzen zijn in het volgende hoofdstuk afzonderlijk samengevat en beantwoord.

De kennisgeving van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan is conform het bepaalde in artikel 3.8 lid 1, sub b Wet ruimtelijke ordening (Wro) gelijktijdig toegezonden aan de diensten van het Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van de belangen die in het plan in geding zijn, aan de waterschapsbesturen en aan de besturen van bij het plan belanghebbende gemeenten. De provincie heeft laten weten dat het bestemmingsplan niet strijdig is met de provinciale ruimtelijke belangen zoals opgenomen in de Beleidslijn nieuwe Wro en de Provinciale Ruimtelijke Verordening. Waternet heeft aangegeven dat de opmerkingen op het voorontwerpbestemmingsplan naar tevredenheid zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Omdat de waterhuishoudkundige aspecten zo geheel zijn gewaarborgd gaat Waternet akkoord met de inhoud van het bestemmingsplan.

De ingediende zienswijzen zijn doorgestuurd naar de gemeenteraad, aangezien bij de gemeenteraad de bevoegdheid ligt om in het kader van het vaststellingsbesluit met betrekking tot de zienswijzen een beslissing te nemen.

De zienswijzen zijn in hoofdstuk 2 samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat die onderdelen van de zienswijze, die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling zouden zijn betrokken. De zienswijzen zijn in hun geheel beoordeeld.

De Reactienota zienswijzen en het bestemmingsplan zijn besproken tijdens de werksessie van 21 mei 2013. De indieners van de zienswijzen zijn voor deze werksessie uitgenodigd en in de gelegenheid gesteld hun zienswijze nogmaals te bepleiten. Op grond van de werksessie en een nadere controle zijn de beantwoording van sommige zienswijzen en de ambthalfse wijzigingen aangepast..

2. Zienswijzen en beantwoording

1 Reclamant nummer 1

Korte samenvatting zienswijze:

- a In het commentaar op de eerder ingediende inspraakreactie wordt aangegeven dat Molendijk 28 een bijgebouw is bij Molendijk 30. Dit is niet correct en reclamant verzoekt het eerder ingenomen standpunt te herzien.
- b Wat betreft het commentaar op de eerder ingediende inspraakreactie ten aanzien van het verzoek om een woonbestemming aan de Leeuwendijk wordt opgemerkt dat in een vergelijkbare situatie aan de Jan de Beierhof wel medewerking is verleend door de gemeente. Om deze reden wordt alsnog verzocht om een woonbestemming voor Leeuwendijk 1.
- c Reclamant concludeert dat op het adres Rijksstraatweg 107a een bedrijfsbestemming van kracht is en dat daar een beheerderswoning mag worden gerealiseerd. Reclamant vraagt om aan te geven aan welke eisen een dergelijke woning moet voldoen.

Commentaar:

Ad a

In de beantwoording van de inspraakreactie is er abusievelijk vanuit gegaan dat het pand Molendijk 28 in gebruik is als bijgebouw bij het pand Molendijk 30, terwijl uit de zienswijze van reclamant kan worden opgemaakt dat dit niet het geval is. Het eerder ingenomen standpunt blijft echter ongewijzigd. Ongeacht het huidige gebruik van het pand is het in het straatbeeld van de Molendijk van belang dat het verschil in uitstraling tussen de woning op Molendijk 30 en de bedrijfsruimte (schuur) op Molendijk 28 herkenbaar blijft. Dat het pand feitelijk niet in gebruik is als bijgebouw bij de woning, doet hier niets aan af. Molendijk 28 is een karakteristieke schuur, die in uitstraling en materiaalgebruik duidelijk afwijkt van de naastgelegen woning Molendijk 30. Om deze schuur (die in de huidige situatie een gesloten karakter heeft) geschikt te maken voor bewoning, zijn forse ingrepen nodig die het uiterlijk van de schuur en de relatie tussen de woning en de schuur zouden aantasten. Dit wordt niet wenselijk geacht. Het benutten van de schuur als bedrijfsruimte voor een aan huis verbonden bedrijf of als garage/berging bij de woning behoort wel tot de mogelijkheden. In het ontwerpbestemmingsplan was om deze reden aan het pand Molendijk 28 de bestemming 'Wonen - 2' toegekend, zodat het pand als bijgebouw in gebruik kon worden genomen.

Op dit moment moet echter worden geconstateerd dat voor de percelen Molendijk 28, 30, 30a en Leeuwendijk 1 niet de benodigde onderzoeken zijn verricht om de vigerende bedrijfsbestemming om te zetten in een woonbestemming. In de milieutoets van de Omgevingsdienst Regio Utrecht, die als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan was opgenomen, is geconcludeerd voor deze locatie een bodemonderzoek dient te worden uitgevoerd alvorens de bestemming kan worden gewijzigd in een woonbestemming. Dat onderzoek is niet verricht, zodat de aanvaardbaarheid van een woonbestemming op deze locatie niet kan worden beoordeeld. Daarnaast is er geen sprake van een overeenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente, waardoor niet kan worden voldaan aan de wettelijke verplichting voor het verhalen van kosten. Om die redenen wordt de woonbestemming voor de percelen Molendijk 28 en 30a via een ambtshalve aanpassing weer omgezet in een bedrijfsbestemming.

Er wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het toekennen van een woonbestemming aan deze percelen, waarbij het pand Molendijk 30a als nieuwe woning in gebruik mag worden genomen en het pand Molendijk 28 als bijgebouw.

Ad b

Het eerder ingenomen standpunt is niet gewijzigd naar aanleiding van de zienswijze. Het Jan de Beierhof is qua stedenbouwkundige opzet niet vergelijkbaar met het (parkeer)plein aan de Leeuwendijk, zodat dat geen reden kan zijn om aan de Leeuwendijk 1 een extra woning toe te staan. Bovendien is het niet gewenst dat bijgebouwen bij woningen of bedrijven in gebruik worden genomen als woning, aangezien dat kan leiden tot een ongewenste verdichting van de stedenbouwkundige structuur. Het pand Leeuwendijk 1 is aan te merken als bijgebouw en is in het vigerende bestemmingsplan ook als zodanig bestemd. In het pand wordt daarom geen woning toegestaan.

Ad c

Het perceel Rijksstraatweg 107a is inderdaad bestemd als 'Bedrijf'. Bedrijfswoningen zijn binnen deze bestemming echter uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'. Op het perceel Rijksstraatweg 107a is deze aanduiding niet opgenomen, aangezien het vigerende bestemmingsplan ook geen mogelijkheid biedt om hier een bedrijfswoning te realiseren. Er kan op dit perceel dus geen bedrijfswoning worden gerealiseerd.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Toelichting	Geen aanpassing
Regels	Geen aanpassing
Verbeelding	geen aanpassingen

2 Reclamant nummer 2

Korte samenvatting zienswijze:

Naar aanleiding van de inspraakprocedure is de wijzigingsbevoegdheid voor het perceel Oud Over 20-24 aangepast, zodat ook reguliere woningen kunnen worden toegestaan. Inmiddels is sprake van een voldoende concreet bouwplan en verzoekt reclamant om de bestemming 'Bedrijf' aan te passen in een woonbestemming. Bij de zienswijze is een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd, waaruit blijkt dat het bouwplan voldoet aan de wijzigingsvoorwaarden en ook vanuit milieuhygiënisch oogpunt niet tot bezwaren leidt. De resultaten van het bodemonderzoek zijn nog niet compleet maar kunnen op korte termijn in de aangeleverde ruimtelijke onderbouwing worden opgenomen. Mocht onverhoopt uit de resultaten blijken dat de bodem niet of niet volledig geschikt is voor een woonbestemming, zal reclamant zorgen voor de benodigde maatregelen. Bij de ruimtelijke onderbouwing is een voorstel tot aanpassing van de verbeelding bijgevoegd.

Commentaar:

Hoewel in principe geen bezwaar bestaat tegen de herontwikkeling van de percelen Oud Over 20-24 als woningbouwlocatie, wordt aan de betreffende percelen in het bestemmingsplan geen directe bouwtitel toegekend. Uit oogpunt van zorgvuldigheid is het niet gewenst om een dergelijke, voor omwonenden mogelijk ingrijpende ontwikkeling (de toevoeging van 8 woningen op een voormalig bedrijfsperceel) bij vaststelling van het bestemmingsplan alsnog direct mogelijk te maken. Eventuele

bezwaarmakers kunnen in dat geval immers geen gebruik maken van de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad, maar kunnen uitsluitend via een beroepsprocedure bij de Raad van State hun bezwaren kenbaar maken. Uit oogpunt van een zorgvuldige planvoorbereiding is het noodzakelijk dat ook de belangen van eventuele bezwaarmakers bij de integrale afweging kunnen worden betrokken. Om die reden wordt er de voorkeur aan gegeven om de wijzigingsbevoegdheid te handhaven en te zijner tijd door middel van een wijzigingsplan medewerking te verlenen aan het initiatief. Dit biedt bovendien de mogelijkheid om nogmaals te bezien of het mogelijk is om ook de locatie Oud Over 30, waar een vervallen schuur staat, bij de ontwikkeling te betrekken. De bedrijfsbestemming op de locatie Oud Over leidt nu tot beperkingen voor (een deel van) de locatie Oud over 20-24, waardoor niet in alle panden woningen kunnen worden gerealiseerd. Bij een gezamenlijke ontwikkeling zou deze belemmering komen te vervallen.

De zienswijze leidt overigens wel tot een aanpassing van de plangrens van het bestemmingsplan. Gebleken is namelijk dat het gedeelte van het bedrijfsperceel waarop een voormalige hooischaar staat (het oostelijk deel van het perceel) niet binnen de plangrens van het bestemmingsplan 'Loenen aan de Vecht' ligt. De gewenste ontwikkeling gaat uit van de transformatie van dit gebied naar een tuinfunctie. Het is daarom wenselijk om het plangebied én het wijzigingsgebied te vergroten, zodat te zijner tijd een wijzigingsplan kan worden opgesteld waarbij ook de achterzijde van het perceel wordt betrokken. Dit voorkomt dat op deze locatie de vigerende (bedrijfs)bestemming van kracht blijft, wat in geval van herontwikkeling niet gewenst is, mede gezien de milieuzones die aan de bedrijvenbestemming zijn verbonden en die een beperking kunnen opleveren voor woningbouw.

Daarnaast zal de door reclamant aangeleverde ruimtelijke onderbouwing als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan worden opgenomen. In de ruimtelijke onderbouwing is uitgebreid aandacht besteed aan de ruimtelijke, beleidsmatige en milieutechnische haalbaarheid van de herontwikkeling van de percelen Oud Over 20-24. De ruimtelijke onderbouwing kan daardoor dienen als onderbouwing voor de aanvaardbaarheid van de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid. In de ruimtelijke onderbouwing wordt daarbij aangegeven dat het bouwplan zoals opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing een 'mogelijke uitwerking' betreft. De wijzigingsvoorwaarden bieden immers ook ruimte voor een andere planopzet.

Naar aanleiding van de bespreking in de werksessie zal het aantal woningen in de wijzigingsbevoegdheid worden verlaagd naar maximaal 8 grondgebonden woningen voor Oud Over 20-24 en 1 grondgebonden woning voor Oud Over 30. Vorenstaande is conform de plannen die de ontwikkelaar heeft mbt het perceel.

Conclusie:

De zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen:

Toelichting	De ruimtelijke onderbouwing 'Oud Over 20-24, Loenen aan de Vecht' wordt, als onderbouwing voor de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid, opgenomen als bijlage bij de toelichting. De wijzigingsbevoegdheid voor woningbouw op de percelen Oud Over 20-24 en 30 wordt vergroot, zodat deze ook op de achterzijde van de percelen Oud Over 20-24 komt te liggen.
Regels	Geen aanpassingen
Verbeelding	De plangrens van het bestemmingsplan wordt aangepast, zodat de achterzijde van de percelen Oud Over 20-24 binnen de planbegren-

	zing valt. Voor deze percelen wordt de vigerende bestemming overgenomen.
--	--

3 Reclamant nummer 3

Korte samenvatting zienswijze:

Er bestaan onduidelijkheden over de plannen op de percelen Oud Over 20-24 en 30:

- a Wordt Oud Over 30 betrokken bij Oud Over 20-24? Hoeveel woningen worden er straks gebouwd? Het idee bestaat dat in de plannen voor Oud Over 20-24 de inmiddels bijna ingestorte schuur Oud Over 30 niet meer bestaat.
- b Wat gebeurt er met de doodlopende weg naar Oud Over 28, 30,32 en 34?
- c Reclamanten zijn bezorgd over hun woongenot en privacy bij de voorgenomen ontwikkeling. Zij verwachten dat de planschade substantieel is.

Commentaar:

Ad a

In het ontwerpbestemmingsplan is voor de locatie Oud Over 20-24 en 30 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De wijzigingsvoorwaarden luiden als volgt:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 1' te wijzigen ten behoeve van de bouw van woningen met bijbehorende tuinen, met dien verstande dat:

- a op het bouwperceel Oud Over 20-24 maximaal 1.640 m² aan bebouwing is toegestaan, bestaande uit maximaal 12 grondgebonden woningen met bijbehorende bouwwerken. De woningen bestaan uit 1 bouwlaag met kap en de bijbehorende bouwwerken dienen qua afmetingen ondergeschikt te zijn aan de hoofdbebouwing (woning);*
- b op het bouwperceel Oud Over 30 maximaal 120 m² aan bebouwing is toegestaan, bestaande uit 1 grondgebonden woning en bijbehorende bouwwerken. De woning bestaat uit 1 bouwlaag met kap en de bijbehorende bouwwerken dienen qua afmetingen ondergeschikt te zijn aan de hoofdbebouwing (woning);*
- c indien in verband met een ruimtelijk betere indeling de bouwpercelen Oud Over 20-24 en Oud Over 30 tezamen worden herontwikkeld, is het toegestaan de woning voor Oud Over 30 op het perceel van Oud Over 20-24 te realiseren. Tevens is het dan toegestaan het perceel met de bestemming 'Groen' bij de ontwikkeling te betrekken, waarbij de onder a en b genoemde aantallen en afmetingen van kracht blijven;*
- d de uiteindelijke bestemmings- en bouwvlakken strak rond de bebouwing worden gelegd en worden omringd door de bestemming 'Tuin';*
- e de ontwikkeling geen onevenredige afbreuk mag doen aan de in de omgeving aanwezige functies;*
- f de ontwikkeling geen onevenredige afbreuk mag doen aan de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;*
- g er geen sprake mag zijn van milieuhygiënische belemmeringen;*
- h gezien de ligging binnen het beschermd dorpsgezicht de ontwikkeling geen afbreuk mag doen aan de cultuurhistorische en architectonische waarden. Hier dient advies te worden ingewonnen bij een terzake deskundige.*

De wijzigingsvoorwaarden geven objectieve kaders aan waarbinnen te zijner tijd een wijzigingsplan kan worden opgesteld. De wijzigingsvoorwaarden maken het mogelijk om het perceel Oud Over 30 gelijktijdig met Oud Over 20-24 te ontwikkelen, maar bieden ook de mogelijkheid om beide percelen afzonderlijk te ontwikkelen.

In totaal mogen maximaal 8 woningen worden opgericht. Dit aantal is lager dan het aantal in het besluit van burgemeester en wethouders dat in 2010 voor de herontwikkeling van de locatie Oud Over 20-24 is genomen (maximaal 12 woningen) plus één woning in plaats van de schuur op Oud Over 30. Gezien de grootte van het perceel en de omvang van de aanwezige gebouwen, is dit aantal woningen uit ruimtelijk oogpunt passend. In de plannen voor de herontwikkeling van Oud Over 20-24 die in het kader van deze procedure zijn ingediend, is sprake van 8 woningen in plaats van 12 woningen. De locatie Oud Over 30 is in deze plannen niet meegenomen. De door de initiatiefnemer aangeleverde ruimtelijke onderbouwing wordt, als onderbouwing van de haalbaarheid van de wijzigingsbevoegdheid, als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen. In de ruimtelijke onderbouwing wordt daarbij aangegeven dat de geschetste ontwikkeling een 'mogelijke uitwerking' betreft.

Ad b

De weg is niet betrokken in de huidige plannen voor de locatie Oud Over 20-24. De wijzigingsbevoegdheid ligt ook niet op deze weg, maar uitsluitend op de percelen Oud Over 20-24, Oud Over 30 en het daarachter gelegen perceel met de bestemming 'Groen'. Er is geen sprake van plannen met betrekking tot de doodlopende weg.

Ad c

Reeds geruime tijd is bekend dat er plannen worden voorbereid voor het vervangen van de bedrijfsbestemming door een woonbestemming, al dan niet in combinatie met maatschappelijke voorzieningen. In 2010 is door het college van burgemeester en wethouders een besluit genomen, waarbij de voorkeur is uitgesproken voor een model waarin op deze locatie 12 (zorg)woningen met ondersteunende voorzieningen konden worden gerealiseerd. De huidige plannen gaan niet langer uit van een maatschappelijke functie, maar van reguliere woningbouw. Het vervangen van een (hinderveroorzakende) bedrijfsfunctie door een beter in de omgeving passende woonfunctie, zal eerder een positieve dan een negatieve invloed hebben op het woongenot. De huidige plannen voor de locatie Oud Over 20-24 gaan er bovendien vanuit dat de nieuwe woningen binnen de bestaande bebouwingscontouren worden gerealiseerd, waarbij de cultuurhistorisch waardevolle gebouwen behouden blijven en inpartig worden verbouwd. De ontwikkeling heeft dan ook een beperkte ruimtelijke impact en voor een onevenredige inbreuk op de privacy van omwonenden hoeft niet te worden gevreesd. Indien al sprake zou zijn van planschade, kan overigens pas een verzoek om vergoeding worden ingediend nadat sprake is van een onherroepelijk wijzigingsplan.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Toelichting	Geen aanpassing
Regels	Geen aanpassing
Verbeelding	Geen aanpassingen

4 Reclamant nummer 4

Korte samenvatting zienswijze:

Reclamant kan zich niet vinden in het commentaar op de eerder ingediende inspraakreactie met betrekking tot het perceel Oud Over 30a. De reden dat in 2011 geen medewerking is verleend aan de bouw van een tweede woning, is niet meer aan de orde als het bedrijf Oud Over 20-24 verdwijnt en hier woningen voor terug komen. De bouw van twee woningen past onvoldoende in het bebouwingslint en in de omgeving. Situering van de woning(en) dicht bij de bestaande bebouwing aan Oud Over was voorheen niet mogelijk vanwege het aanwezige bedrijf op het perceel 20-24.

De voorgestelde locatie van de tweede woning in de zuidwesthoek van het huidige kavel ligt in de nabijheid van het perceel Oud Over 20-24 en is optisch geen landelijk gebied meer, omdat het dan ligt ingeklemd tussen het voormalige bedrijfsperceel, de schuur Oud Over 30 en de woning Oud Over 34. De woning sluit daarmee goed aan op de omgeving. Bovendien heeft reclamant grond aangekocht met het idee 3 woningen te bouwen. Aangezien er slechts 1 woning is gebouwd en tot op heden is toegestaan, is de grond duur betaald.

Commentaar:

Het eerder ingenomen standpunt is niet gewijzigd naar aanleiding van de zienswijze. Dat reclamant van mening is dat het perceel optisch geen landelijk gebied meer is, doet niet af aan het feit dat een extra woning op het perceel zou worden gebouwd achter het bestaande bebouwingslint Oud Over. Op grond van het provinciaal beleid is het bouwen van woningen in het buitengebied op percelen buiten de bestaande bebouwingsconcentraties en bebouwingslinten niet toegestaan. Dat reclamant van mening is dat de grond duur is betaald, heeft geen ruimtelijke relevantie. Hierna is nogmaals de beantwoording van de inspraakreactie opgenomen.

Een toetsing aan het huidige beleid leert dat de locatie buiten de door de provincie vastgelegde 'rode contour' ligt. Volgens de provinciale Verordening Ruimte ligt het perceel in het 'landelijk gebied 3', dat wordt gekarakteriseerd door verweving van natuur, recreatie, militair gebruik, extensieve woningbouw en instellingen. Op grond van het provinciaal beleid is verstedelijking in het landelijk gebied niet toegestaan, tenzij sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. In het geval van een tweede woning op het perceel Oud Over 30a is daarvan geen sprake: het zou slechts gaan om de toevoeging van een extra woning in een groen gebied. Aan het wijzigingsplan voor het toevoegen van één woning op het perceel is door de provincie destijds meegewerkt omdat dat de woning een vervanging was van een bestaande woonwagenstandplaats. Aan het toevoegen van een tweede woning op gronden die nu een groen karakter hebben wordt door de provincie geen medewerking verleend.

Hiermee is de situatie op het perceel van inspreker wezenlijk anders dan de situatie op de percelen Oud Over 20-24 en 30 waarvoor een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen. Voor deze percelen is sprake van het wegnemen van een bedrijfsbestemming, waardoor sprake is van ruimtelijke en functionele kwaliteitswinst.

Reclamant heeft n.a.v. de werksessie van 21 mei op 11 juni 2013 gesproken met wethouder Wiersema en heeft verzocht om, conform zijn verzoek in zijn inspraakreactie, een stukje erf bij zijn woning om hier een bijgebouw te kunnen oprichten voor het stallen van materialen voor o.a. het onderhoud van de tuin. Dit verzoek is meegenomen binnen de ambtshalve wijzigingen.

Conclusie:

De zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen:

Toelichting	Geen aanpassing
Regels	Geen aanpassing
Verbeelding	Geen aanpassingen.

5 Reclamant nummer 5

Korte samenvatting zienswijze:

Reclamanten verzoeken nogmaals om de agrarische bestemming op het perceel met nummer 699 achter Oud Over 62/64 terug te brengen in plaats van de in het voorontwerp- en ontwerpbestemmingsplan opgenomen tuinbestemming. Met name vanwege de bouwmogelijkheden die hierdoor ontstaan op dit perceel waardoor het uitzicht vanaf een verhoogd terras achter de woning op de achter de woning gelegen weilanden kan verdwijnen. Volgens reclamanten is het perceel achter hun woningen niet in gebruik als tuin, zoals in het commentaar op een eerder ingediende inspraakreactie wordt aangegeven. Het heeft geen enkele relatie met de woonpercelen aan Oud Over 66 en 68, anders dat het perceel in eigendom is bij de bewoners hiervan.

In de toelichting van het bestemmingsplan staat dat bebouwing van gronden waarvan de agrarische bestemming is aangepast in een tuinbestemming moet worden voorkomen. Dit staat haaks op de bouwmogelijkheden die worden geboden binnen de tuinbestemming. Reclamanten wijzen erop dat perceel met nummer 699 binnen het te ontwikkelen halfopen stroomruggenlandschap Vecht-Noord valt. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt hier aandacht aan besteed. De tuinbestemming staat in schril contrast met hetgeen in deze paragraaf staat beschreven.

Commentaar:

Het eerder ingenomen standpunt is niet gewijzigd naar aanleiding van de zienswijze. Op de percelen aan de achterzijde van de woonpercelen aan het Oud Over is de afgelopen jaren een geleidelijke transformatie te zien van een agrarische functie naar een functie als tuin bij de woningen. Dit geldt ook voor het perceel aan de achterzijde van Oud Over 62/64, dat al geruime tijd in gebruik is als tuin bij de woningen Oud Over 66/68. De afgelopen decennia heeft het lint Oud Over een gestage transformatie ondergaan, waarbij de woonfunctie in het lint steeds meer de overhand heeft gekregen. Niet-woonfuncties als (agrarische) bedrijven zijn geleidelijk uit het lint verdwenen waardoor de gronden hun oorspronkelijke karakter hebben verloren. Als logisch gevolg van de sterker wordende woonfunctie, is een groot aantal agrarische percelen aan de achterzijde van de woonpercelen in gebruik genomen als tuin. Hoewel dit op grond van het vigerende bestemmingsplannen in veel gevallen niet is toegestaan, is er geen sprake van een ongewenste situatie, maar van een logische volgende stap in de ontwikkeling van Oud Over. Het opnieuw opnemen van een agrarische bestemming doet geen recht aan deze in gang gezette transformatie en is niet langer een passende bestemming voor deze gronden. In het bestemmingsplan 'Loenen aan de Vecht' is er dan ook voor gekozen om de gronden die in gebruik zijn als tuin ook als zodanig te bestemmen. Dit geldt ook voor de gronden achter de woningen Oud Over 62/64, waar geen sprake meer is van agrarisch gebruik. De bestemming 'Tuin - 1' die is opgenomen voor deze gronden doet dan ook recht aan de feitelijke situatie.

Dat de gronden volgens het Landschapsontwikkelingsplan in het halfopen stroomruggenlandschap Vecht-Noord liggen, doet hier niet aan af. Het Landschapsontwikkelingsplan is van een hoger schaalniveau dan het bestemmingsplan en is een beleidskader op hoofdlijnen. Illustratief is bijvoorbeeld dat op de visiekaart van het Landschapsontwikkelingsplan alle percelen aan het Oud Over, ook de bebouwde percelen, zijn aangeduid als 'ontwikkelen halfopen stroomruggenlandschap'. Het toe-

kennen van een tuinbestemming aan het perceel achter Oud Over 62/64 staat uitvoering van het beleidsvoornemen om het halfopen stroomruggenlandschap te versterken/herkenbaar te houden niet in de weg. De bestemming 'Tuin - 1' staat, net als de vigerende agrarische bestemming, op de gronden geen nieuwe gebouwen toe. Hiermee wordt het open karakter van de gronden afdoende beschermd. De gronden met de bestemming 'Tuin - 1' zijn bestemd voor tuinen. Op de gronden zijn bijbehorende bouwwerken uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'. Op de gronden achter het perceel Oud Over 62/64 is deze aanduiding niet opgenomen. Er kunnen op de gronden dus geen gebouwen worden opgericht (met uitzondering van vergunningvrije gebouwen, die niet worden getoetst aan de regels van het bestemmingsplan). Wel zijn erf- en terreinafscheidingen toegestaan tot een bouwhoogte van maximaal 2 meter. Dit komt overeen met de mogelijkheden voor vergunningvrij bouwen die op het overgrote deel van de gronden met de bestemming 'Tuin - 1' gelden. Het opnemen van een beperkende regeling voor erf- en terreinafscheidingen in het bestemmingsplan is daarom niet zinvol.

Reclamanten geven aan dat door de opzet van de planregels geen maximum geldt voor de hoogte van erf- en terreinafscheidingen, aangezien geen sprake is van een hoofdgebouw op het perceel. In onderhavig geval is echter voldoende duidelijk wat met het hoofdgebouw wordt bedoeld. Een hoofdgebouw is volgens de begrippen uit artikel 1 van de regels namelijk het gebouw dat als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt. De begrenzing van een bouwperceel staat los van de kadastrale situatie. Dat het woonperceel en de tuinpercelen in dit geval uit meerdere kadastrale percelen bestaan, is daarom niet relevant. Het hoofdgebouw is in dit geval de woning/woningen op de percelen Oud Over 66/68. Omdat de gronden met de bestemming 'Tuin - 1' volledig achter de voorgevellijn van deze woningen liggen, zijn erf- en terreinafscheidingen toegestaan tot een hoogte van 2 meter. Dit komt overeen met de vergunningvrije mogelijkheden voor deze gronden. De regeling in het bestemmingsplan behoeft dan ook geen aanpassing.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Toelichting	Geen aanpassing
Regels	Geen aanpassing
Verbeelding	Geen aanpassingen

6 Reclamant nummer 6

Korte samenvatting zienswijze:

Reclamant heeft nog enkele vragen over het commentaar op de eerder ingediende inspraakreactie.

- a Reclamant kan niet controleren of inderdaad het bouwvlak voor 't Rond 9 is afgestemd op het vigerende bestemmingsplan.
- b De bouwvlakken van 't Rond 1 t/m 21 oneven zijn aangepast, maar de bestaande rooilijnen zijn daarbij niet altijd als rooilijn gehandhaafd. Ook is sprake van vele verschillende rechthoeken terwijl de (oorspronkelijke) stedenbouwkundige visie voor deze woningen uitgaat van standaard bouwvlakken van 14 bij 10 meter. Reclamant verzoekt het plan om beide punten in overeenstemming te brengen met de stedenbouwkundige visie.
- c In relatie tot punt b wordt gewezen op de aanpassing van bouwvlakken van 't Rond even, Hoflaan en Driehovenlaan. Bouwvlakken dienen meer aan te sluiten bij de bestaande situatie en de goothoogte dient 3 in plaats van 4 meter te zijn.

- d Het plan biedt onvoldoende bescherming voor het karakteristieke punttaken landschap. Platte daken kunnen niet worden voorkomen.

Commentaar:

Ad a

De digitale versie van het vastgestelde bestemmingsplan 't Rond 9 Loenen aan de Vecht' is geëxporteerd van www.ruimtelijkeplannen.nl en is één op één overgenomen in het bestemmingsplan 'Loenen aan de Vecht'. Het bouwvlak op dit perceel is dus exact hetzelfde als in het bestemmingsplan voor 't Rond 9.

Ad b

Voor het intekenen van de bouwvlakken is de digitale kadastrale ondergrond (met GBKN gegevens) als basis gehanteerd. De voorste begrenzing van de bouwvlakken ligt op de voorgevels van de bestaande woningen. Op www.ruimtelijkeplannen.nl is een topografische ondergrond als achtergrond (ter oriëntatie) zichtbaar, waardoor het mogelijk lijkt dat de bouwvlakken niet op de voorgevels van de woningen liggen. De voorzijde van de bouwvlakken voor de woningen aan 't Rond 1 t/m 21 ligt echter in alle gevallen op de huidige voorgevellijn van de woning. Dit geldt overigens niet alleen voor de bouwvlakken aan 't Rond, maar voor alle bouwvlakken binnen de woonbestemming.

In de stedenbouwkundige visie is geen sprake van bouwvlakken met een standaard breedte en diepte, maar is het uitgangspunt dat iedere woning een even groot bouwvlak heeft, waardoor op ieder perceel sprake is van vergelijkbare bouw mogelijkheden. Om de stedenbouwkundige karakteristiek te beschermen, is er daarbij voor gekozen om de bouwvlakken op de zijgevels van de bestaande woningen te leggen. Consequentie is dat een kleinere woning een dieper bouwvlak heeft gekregen. In het bestemmingsplan is dit uitgangspunt overgenomen, zodat het bestemmingsplan overeenstemt met de stedenbouwkundige visie. Er is dan ook geen reden om de bouwvlakken aan te passen.

Ad c

De woningen waar reclamant op doelt, maken geen onderdeel uit van de stedenbouwkundige visie die voor 't Rond is opgesteld. De reden daarvoor is dat juist de woningen aan de oneven zijde van 't Rond (in de 'buitenbocht' van de weg) een waardevol stedenbouwkundig ensemble vormen, wat niet geldt voor de woningen aan de even zijde of de woningen aan de Hoflaan en de Driehovenlaan.

Er is dan ook geen reden om voor de betreffende woningen een andere systematiek toe te passen dan voor de overige woningen in het plangebied 'Loenen aan de Vecht'. De bouwvlakken sluiten aan bij de feitelijke situatie en bieden niet onevenredig veel ruimte. De goot- en bouwhoogte die zijn opgenomen (4 respectievelijk 6 meter) maken de bouw van woningen in één bouwlaag met kap mogelijk. Er is geen reden om de goothoogte van deze woningen te beperken tot 3 meter. Een goothoogte van 4 meter biedt bij verbouwing of vervangende nieuwbouw meer flexibiliteit terwijl de bebouwingskarakteristiek (één bouwlaag met kap) niet wordt geschaad en er geen mogelijkheden ontstaan voor het toevoegen van een extra verdieping. Bovendien is in het vigerende bestemmingsplan 'Driehoven 1964' voor de betreffende woningen een goothoogte van 3,75 meter toegestaan. Indien nu een goothoogte van 3 meter zou worden opgenomen, zouden de vigerende rechten worden ingeperkt. Gezien bovenstaande overwegingen is dat niet wenselijk/noodzakelijk.

Ad d

Het eerder ingenomen standpunt is niet gewijzigd naar aanleiding van de zienswijze. In de stedenbouwkundige visie is weliswaar aangegeven dat het wenselijk wordt geacht om in het bestemmings-

plan dakhellingen op te nemen, maar voor de overige woningen in de kern Loenen aan de Vecht is een dergelijke (beperkende) regeling ook niet opgenomen. Uit oogpunt van uniformiteit is het niet gewenst om op de percelen aan de oneven zijde van 't Rond een beperkende regeling op te nemen, die niet geldt voor de overige woningen in de kern (met uitzondering van panden binnen het beschermd dorpsgezicht). Hierdoor zouden de eigenaren van deze woningen bij verbouwing of vervangende nieuwbouw onevenredig kunnen worden beperkt in vergelijking met de eigenaren van overige woningen in de kern.

Er is daarom voor gekozen om geen minimale en maximale dakhelling op te nemen. Door het vastleggen van een maximale goot- en bouwhoogte is de ruimtelijke karakteristiek afdoende beschermd. Het vastleggen van dakhellingen in het bestemmingsplan betekent een onnodige beperking bij het uitwerken van bouwplannen. De toetsing door de welstandscommissie is afdoende om ongewenste situaties (zeer steile of juist zeer flauwe kappen) te voorkomen. Bovendien kent het vigerende bestemmingsplan 'Driehoven 1964' geen verplichting voor de kapvorm. In dat bestemmingsplan is een regeling opgenomen die binnen de zogenaamde 'envelop' (bepaald door schuine dakvlakken met een hoek van maximaal 52 graden) alle afdekkingen toestaat. Platte afdekkingen behoren hierdoor ook tot de mogelijkheden, mits ze binnen de 'envelop' passen. Gezien bovenstaande overwegingen is het niet wenselijk/noodzakelijk om in het nieuwe bestemmingsplan een strengere regeling op te nemen.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Toelichting	Geen aanpassing
Regels	Geen aanpassing
Verbeelding	Geen aanpassingen

7 Reclamant nummer 7

Korte samenvatting zienswijze:

In het bestemmingsplan staat aangegeven dat tegen de achtergevel een uitbouw mogelijk is. Los van het feit dat onduidelijk zou kunnen zijn wat de achtergevel is, is door reclamanten reeds eerder verzocht om 2 uitbouwen mogelijk te maken. Reclamanten wensen een uitbouw aan de westgevel en een uitbouw aan de zuidgevel, binnen het in het bestemmingsplan opgenomen maximum oppervlakte.

Commentaar:

Voor het perceel van reclamanten geldt de bestemming 'Buitenplaats'. Binnen deze bestemming gelden voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken de volgende bouwregels:

- a Aangebouwde bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd aan een hoofdgebouw.
- b De gezamenlijke oppervlakte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 36 m² per hoofdgebouw.
- c De goot- en bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,30 m.
- d Aangebouwde bijbehorende bouwwerken zijn niet toegestaan vóór de voorgevellijn van het hoofdgebouw.

- e De horizontale diepte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken, gemeten vanaf de nog niet uitgebouwde achtergevel van het hoofdgebouw, bedraagt ten hoogste 3 m.

Ingevolge deze regels zijn aangebouwde bijbehorende bouwwerken toegestaan aan de achtergevel en de zijgevel van hoofdgebouwen, mits het gezamenlijke oppervlakte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan 36 m². Voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken aan de achtergevel geldt aanvullend de beperking dat deze niet dieper dan 3 meter mogen zijn; voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken aan de zijgevel geldt geen beperking voor de breedte. De door reclamant gewenste uitbouwen passen binnen de regels van het bestemmingsplan, mits de gezamenlijke oppervlakte niet meer bedraagt dan 36 m² en de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,30 meter. De regeling in het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing. Wel zal in paragraaf 5.3 van de toelichting kort aandacht worden besteed aan deze regeling.

Conclusie:

De zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen:

Toelichting	In paragraaf 5.3 van de toelichting wordt kort aandacht besteed aan de regeling voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken binnen de bestemming 'Buitenplaats'.
Regels	Geen aanpassing
Verbeelding	Geen aanpassing

8 Reclamant nummer 8

Korte samenvatting zienswijze:

Landgoed Vrederijk, dat gedeeltelijk binnen het plangebied ligt, wordt niet als zodanig omschreven. In 2003/2004 is voor de ontwikkeling van dit landgoed een vrijstellingsprocedure gevolgd. Reclamanten vragen of deze bestemming dan niet moet terugkomen in het bestemmingsplan. Buiten dat is het de vraag of het perceel en de daarop gesitueerde bebouwing goed is opgenomen in het bestemmingsplan. Tot slot verzoeken reclamanten om in de 2006 herbouwde schuur een bedrijfswoning mogelijk te maken. Vanwege de omvang van het landgoed (ca. 35 ha) hebben reclamanten 4 jaar geleden een tuinman met een voltijd baan aangenomen. Hij staat al jaren ingeschreven in de gemeente voor een huurwoning. Reclamanten zouden hem en zijn vrouw woonruimte willen bieden op het landgoed, enerzijds vanwege de woon-werkafstand die hij nu moet afleggen en anderzijds om toezicht te houden op het landgoed bij afwezigheid van de eigenaren.

Commentaar:

Voor Landgoed Vrederijk vigeert het bestemmingsplan 'Landelijk gebied'. Beperkte delen van het landgoed zijn in het plangebied van het bestemmingsplan 'Loenen aan de Vecht' opgenomen, omdat deze delen binnen de begrenzing van het beschermd dorpsgezicht liggen. Vanwege de wens om alle gronden binnen het beschermd dorpsgezicht in één bestemmingsplan op te nemen (en zo te voorzien in een uniforme beschermende regeling), zijn de betreffende percelen binnen de plangrenzen gelegd. Het merendeel van de bebouwing op het landgoed valt buiten de plangrenzen van het bestemmingsplan 'Loenen aan de Vecht'; alleen de schuur die grenst aan buitenplaats Bijdorp (Oud Over 8) valt binnen de plangrenzen. Omdat het (nieuwe) landgoed vrijwel volledig buiten de plangrenzen van het bestemmingsplan ligt, is er in de toelichting geen aandacht aan besteed. Het hoofdgebouw van Landgoed Vrederijk ligt op grote afstand van de weg Oud Over, is bereikbaar vanaf de Bloklaan en

heeft geen directe relatie met het historische bebouwingslint. De situatie is daarom niet vergelijkbaar met die van de historische buitenplaatsen aan de Vecht. Er is dan ook geen reden om het landgoed volledig in het bestemmingsplan 'Loenen aan de Vecht' op te nemen; het landgoed kan evengoed van een passende bestemming worden voorzien in het bestemmingsplan voor het buitengebied, net als de overige buitenplaatsen die niet binnen het beschermd dorpsgezicht vallen. Naar verwachting wordt overigens nog dit jaar een voorontwerpbestemmingsplan voor het buitengebied van Loenen ter inzage gelegd. Vanwege de wens om het gehele beschermd dorpsgezicht in het bestemmingsplan 'Loenen aan de Vecht' op te nemen, is het ook niet wenselijk om het volledige landgoed (inclusief de delen die binnen de begrenzing van het dorpsgezicht liggen), buiten het plangebied te laten. De plangrens blijft dus ongewijzigd.

Voor de delen van het landgoed die binnen de plangrens liggen, is zoveel mogelijk aangesloten bij het vigerende bestemmingsplan. Voor de beboste percelen die grenzen aan het Oud Over is in het bestemmingsplan 'Landelijk gebied' de bestemming 'Natuur- en Landschapsdoeleinden' opgenomen. Deze percelen zijn in het nieuwe bestemmingsplan bestemd als 'Natuur', waarmee tevens recht wordt gedaan aan de ligging van de percelen in de ecologische hoofdstructuur. De bestemming 'Natuur' sluit ook aan bij het huidige gebruik van de percelen als bos/natuur. Overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan mogen op de gronden met de bestemming 'Natuur' geen gebouwen worden gebouwd. Erf- en terreinafscheidingen zijn toegestaan, maar geconstateerd moet worden dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen onterecht is beperkt tot 1 meter. De regels worden daarom aangepast conform het vigerende bestemmingsplan, dat 2 meter hoge erfafscheidingen toestaat.

Voor de gronden waarop de schuur staat, vigeert de bestemming 'Dagrecreatieve doeleinden', met de subbestemming 'volkstuinten'. Omdat het huidige gebruik niet in overeenstemming is met deze bestemming, zijn de gronden in het nieuwe bestemmingsplan bestemd als 'Buitenplaats'. De bestaande schuur is aangeduid als 'bijgebouwen', waarmee is beoogd om de schuur positief te bestemmen. Er moet echter worden geconstateerd dat de toegestane goot- en bouwhoogte (respectievelijk 3 en 5 meter) ontoereikend zijn. Om die reden wordt in het bestemmingsplan een aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' opgenomen, waardoor een goot- en bouwhoogte van 3 respectievelijk 7 meter zijn toegestaan. Daarmee wordt de schuur positief bestemd. Bovendien wordt het aanduidingsvlak vergroot, zodat ook de aanbouwen aan de schuur (klompenhokken) binnen de aanduiding vallen.

Reclamanten verzoeken om in de betreffende schuur een (dienst)woning toe te staan. Aan dit verzoek wordt geen medewerking verleend. In 2006 is vergunning verleend voor de herbouw van de schuur als bijgebouw op het landgoed. De schuur staat op korte afstand van de historische buitenplaats Bijdorp. Een woonfunctie in de schuur zou de relatie tussen de (historische) buitenplaats Bijdorp en het (nieuwe) landgoed Vrederijk verstoren. De argumenten die reclamant aanvoert, hebben geen ruimtelijke relevantie. Het feit dat de tuinman geen andere geschikte woning heeft kunnen vinden en daarom geconfronteerd wordt met woon-werkverkeer, is geen reden om een extra woning op het landgoed toe te staan. Ook aan de wens voor permanent toezicht op het terrein komt geen ruimtelijke betekenis toe. De verwijzing naar een historische situatie, waarin op buitenplaatsen/landgoederen veelal een dienstwoning voorkwam, is ook geen reden om een extra woning toe te staan. Er zou in dit geval immers geen sprake van het herstel van een van oudsher aanwezige situatie, maar van het toevoegen van een extra woning, die hier nooit aanwezig is geweest.

Conclusie:

De zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen:

Toelichting	Geen aanpassing
Regels	In de bestemming 'Natuur' wordt de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vergroot tot 2 meter, overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan.
Verbeelding	Ter plaatse van de schuur op het noordwestelijk deel van Landgoed Vredeburg worden een maximale goot- en bouwhoogte van 3 respectievelijk 7 meter opgenomen. Het aanduidingsvlak wordt vergroot zodat de volledige schuur, inclusief aanbouwen, er binnen ligt.

3. Ambtshalve wijzigingen

3.1 Verbeelding

1. Op 27 november 2012 is het bestemmingsplan 'Woonschepen' vastgesteld. De verbeelding van het bestemmingsplan 'Loenen aan de Vecht' wordt in overeenstemming gebracht met dit vastgestelde bestemmingsplan.
2. Op buitenplaats Bijdorp (Oud Over 8) is een aantal bestaande bijgebouwen (schuur en kassen) niet positief bestemd. Voor deze gebouwen worden alsnog een aanduiding 'bijgebouwen' en een aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' (3 respectievelijk 7 meter) opgenomen.
3. In het bouwvlak op de achterzijde van het perceel Oud Over 16 (goot- en bouwhoogte 2 respectievelijk 3 meter) zijn garages aanwezig. Er is echter geen aanduiding 'garage' opgenomen, zodat het pand in theorie als woning in gebruik kan worden opgenomen. In het bouwvlak wordt, overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan, alsnog de aanduiding 'garage' opgenomen.
4. Aan de achterzijde van de woningen Wallestein 79-84 en de zijkant van de woning Wallestein 78 zijn gronden verkocht aan de eigenaren van de woningen. De bestemming van de gronden wordt gewijzigd van 'Verkeer' in 'Wonen - 1'.
5. De woonbestemming voor de percelen Molendijk 28 en 30a wordt, overeenkomstig het voorontwerpbestemmingsplan en het vigerende bestemmingsplan, omgezet in een bedrijfsbestemming, aangezien er geen bodemonderzoek is verricht en geen overeenkomst is gesloten met de initiatiefnemer. Er wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om aan de percelen alsnog een woonbestemming toe te kennen, waarbij het pand Molendijk 30a als woning mag worden bestemd.
6. In het kader van de aanleg van de nieuwe randweg wordt de uitrit van het perceel Rijksstraatweg 95 in zuidelijke richting verplaatst. Op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Cronenburgh' is deze verplaatsing niet mogelijk. De plangrens van het bestemmingsplan 'Loenen aan de Vecht' wordt daarom verruimd, zodat de gronden rond de nieuwe randweg, tot aan de oostelijke perceelsgrens van het perceel Rijksstraatweg 95 in het plangebied komen te liggen. De randweg wordt bestemd als 'Verkeer' en de gronden tussen de randweg en het woonperceel als 'Groen'. In de groenbestemming worden in- en uitritten algemeen toegestaan.
7. De woning Oud Over 30a is groter dan het bouw- en bestemmingsvlak die op deze locatie zijn opgenomen. De bestemming 'Wonen - 1' en het bouwvlak worden aangepast zodat de volledige woning er binnen valt.
8. Tijdens de werksessie werd duidelijk dat op dit moment op de locatie Molendijk 2 en Kerkstraat 12-14 naast een kantoor een medische praktijk is gevestigd. Aan het perceel zal tevens een aanduiding "maatschappelijk" worden toegekend.

9. Het is redelijk bij de woning Oud Over 30a, gelijk aan de standaard regels voor woningen, een bijgebouw te kunnen realiseren. Zeker gezien de oppervlakte van de tuin is het begrijpelijk dat een bijgebouw voor het stallen van materiaal wenselijk is. Gezien de gevoelige ligging van het perceel is het gewenst het bestemmingsvlak met een aanduiding voor het bijgebouw aan de voorzijde van de woning te leggen en niet zoals gebruikelijk aan de zijkant of achterzijde. In overleg met de eigenaar van Oud Over 30a zal het bestemmingsvlak tussen het bestaande bijgebouw van Oud Over 34 en de bestaande hooiberg van Oud Over 20-24 komen te liggen met een afmeting van 11m x 10m zodat voldoende ruimte aanwezig is voor oprichting van het bijgebouw van 50m² waarbij voor het overige de regels voor bijhorende bouwwerken binnen de bestemming Wonen 1 van toepassing zijn.

3.2 Regels

1. Op 27 november 2012 is het bestemmingsplan 'Woonschepen' vastgesteld. De regels van het bestemmingsplan 'Loenen aan de Vecht' worden in overeenstemming gebracht met dit vastgestelde bestemmingsplan.
2. In het ontwerpbestemmingsplan is, in afwijking van het voorontwerpbestemmingsplan, in een aantal bestemmingen (waaronder de bestemmingen 'Wonen - 1' en 'Wonen - 2') geregeld dat bijbehorende bouwwerken uitsluitend in het achtererfgebied mogen worden gebouwd. Hiermee is onbedoeld geregeld dat in zijtuinen geen bijbehorende bouwwerken kunnen worden opgericht. De vigerende bestemmingsplannen kennen deze beperking niet en ook in het voorontwerpbestemmingsplan was deze beperking niet opgenomen, omdat door het opnemen van een tuinbestemming al voldoende kon worden gestuurd op de situering van bijbehorende bouwwerken. Om deze reden worden de regels aangepast. Het begrip 'achtererfgebied' wordt verwijderd en in de regels wordt geregeld dat bijbehorende bouwwerken minimaal 1 meter achter de voorgevelrooilijn van de (bedrijfs)woning moeten worden gebouwd. Hierdoor is het realiseren van bijbehorende bouwwerken in (zij)tuinen mogelijk, tenzij de gronden een tuinbestemming hebben.
3. In de bestemmingen 'Bedrijf', 'Centrum', 'Gemengd', 'Maatschappelijk', 'Wonen - 1' en 'Wonen - 2' is de bouwregel die bepaalt dat de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij (bedrijfs)woningen ten hoogste 50% van de oppervlakte van het achtererf mag bedragen, vervangen door een bepaling die erop toeziet dat het (aansluitende) zij- en achtererf tot ten hoogste 50% wordt bebouwd.
4. In de bestemming 'Buitenplaats' is geregeld dat bijgebouwen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', die strak rond de huidige bijgebouwen ligt. Hierdoor is het oprichten van bijgebouwen op andere locaties dan waar ze nu al staan, onmogelijk. Verplaatsing/herschikking van de bijgebouwen is dus niet mogelijk, terwijl dit niet op bezwaren hoeft te stuiten. Sloop van oude bijgebouwen en herbouw hiervan op een andere locatie kan zelfs bijdragen aan versterking van de karakteristieken van de buitenplaats. Om die reden wordt in de bestemming 'Buitenplaats' een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt om één of

meer aanduidingen 'bijgebouwen' te verwijderen en op een andere locatie terug te plaatsen. Daarnaast zal in de wijzigingsbevoegdheid de totale gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken binnen een Buitenplaats op maximaal 150m² worden gezet. Indien er reeds sprake is van een totale oppervlakte van meer dan 150m² dan is dit meerdere het uitgangspunt. De Buitenplaats wordt wel als een geheel gezien. Op deze manier wordt er ook wat ruimte geboden voor uitbreiding. Dit mede gezien de ruime opzet van Buitenplaatsen en de ontheffingsregels op dit punt binnen de voormalige gemeente Loenen. De goot- en bouwhoogte mag maximaal 3 respectievelijk 6 meter bedragen, dan wel maximaal de goot- en bouwhoogte van het te verwijderen bijgebouw indien dat meer is.

5. De regels van de bestemmingen 'Buitenplaats', 'Tuin - 1' en 'Tuin - 2' worden aangepast, waarbij niet langer gesproken wordt van gronden die 'direct grenzen aan de Vecht', maar concreet aangegeven dat het gaat om de gronden die binnen een afstand van 10 meter van de voor de Vecht geldende bestemming 'Water' liggen.
6. In de regels van de bestemmingen 'Buitenplaats', 'Tuin - 1' en 'Tuin - 2' zijn bijgebouwen uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'. Als geen aanduiding voor de maximale goot- en bouwhoogte is opgenomen, mogen deze gebouwen maximaal 3 meter hoog zijn. Veel bijgebouwen hebben echter een kap, wat ruimtelijk gezien in veel gevallen ook beter passend is. De regeling wordt daarom aangepast, in die zin dat bijgebouwen die geen aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' hebben, een goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 6 meter mogen hebben. Als gevolg hiervan worden matrices die deze of lagere hoogtes regelden, aangepast dan wel verwijderd.
7. In de bestemmingen 'Buitenplaats' en 'Tuin - 2' is voor het aanleggen van oppervlakteverhardingen een omgevingsvergunning benodigd. De regeling wordt aangepast, zodat voor kleine oppervlaktes (minder dan 20 m²) geen vergunning benodigd is.
8. In de wijzigingsbevoegdheid voor de locatie Oud Over 20-24 en Oud Over 30 wordt een voorwaarde toegevoegd voor parkeren. De wijzigingsvoorwaarden worden aangevuld, waarbij wordt aangegeven dat binnen het wijzigingsgebied ten minste 2 parkeerplaatsen per woning moeten worden gerealiseerd.
9. Overeenkomstig het nieuwe Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) gelden nieuwe parkeernormen. De tabel 'parkeernormen', die als bijlage bij de regels is opgenomen, wordt aangepast aan deze nieuwe normen.
10. De parkeerregeling in de algemene gebruiksregels wordt aangepast. De regeling in het ontwerpbestemmingsplan regelt namelijk dat in alle gevallen 'dient te worden voorzien in de noodzakelijke parkeervoorzieningen'. Hiermee wordt miskend dat in bestaande situaties vaak niet kan worden voldaan aan de huidige parkeernormen, die veelal strenger zijn dan de parkeernormen ten tijde van de oorspronkelijke ontwikkeling. Door het opnemen van de huidige parkeerregeling worden in de praktijk ook (beperkte) ontwikkelingen op bestaande percelen onmogelijk gemaakt, omdat niet kan worden voldaan aan de parkeernormen. De regeling wordt aangepast, in die zin dat in het geval van nieuwbouw of functiewijziging waarbij de parkeerbehoefte

toeneemt, op eigen terrein dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid om de toename van de parkeerbehoefte op te vangen.

11. In de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Groen' worden 'in- en uitritten' toegevoegd.
12. Gelijk aan het bouwplan van de ontwikkelaar zal het aantal woningen in de wijzigingsbevoegdheid 1 wordt verlaagd van 12 naar maximaal 8 grondgebonden woningen voor Oud Over 20-24 en 1 grondgebonden woning voor Oud Over 30.
13. In het ontwerpbestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen om de bestemming van de gehele buitenplaats waaronder dus het koetshuis te wijziging van Kantoor naar Wonen. Vanuit ruimtelijk oogpunt bezien wordt een dergelijke bestemmingswijziging niet als bezwaarlijk gezien. Echter, tijdens de werksessie werd opgemerkt dat het alleen toekennen van een gevoelige bestemming aan het koetshuis de herontwikkeling van de gehele Buitenplaats Beek en Hoff in het geding kan komen. De regels "Buitenplaats" worden aangevuld met de voorwaarde dat een wijziging van kantoor naar Wonen alleen mogelijk is als deze functie aan de gehele Buitenplaats Beek en Hoff wordt toegekend.
14. In verband met het toekennen van een bestemmingsvlak met aanduiding "bijgebouw" aan Oud Over 30a zal de aanduiding "bijgebouw" moeten worden opgenomen in de regels voor Wonen 1.
15. Een zienswijze op het bestemmingsplan Breukelen woongebied heeft ertoe geleid dat de regeling t.a.v. bijbehorende bouwwerken bij (bedrijfs)woningen is aangepast. Voor de uniformiteit in de regelgeving is deze aanpassing ook in dit plan doorgevoegd. Binnen de regeling voor bijbehorende bouwwerken bij (bedrijfs)woningen is de regeling dat maar 50% van het erf mag worden bebouwd aangepast naar de zinsnede "met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken niet meer dan 50% van de oppervlakte van het aansluitend aan de woning gelegen erf bedraagt". Bestemmingsartikel 4, 6, 8, 11, 20 en 21 worden op dit punt aangepast.
16. In de regels van bijbehorende bouwwerken bij (bedrijfs)woningen is voor vrijstaande bijbehorende bouwwerken een speciale regeling opgenomen t.a.v. de bouwhoogte en de afstand tot de erfgrans. Bij een aantal bestemmingsartikelen is men echter de afwijkingsbevoegdheid vergeten op te nemen zoals binnen de bestemming Wonen 1. Deze afwijkingsbevoegdheid moet nog worden toegevoegd aan bestemmingsartikel 4, 6, 8 en 11.
17. In de regels voor Buitenplaats is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor kleinschalige verblijfsrecreatie. Per abuis is hier i.p.v. 80m2 50m2 opgenomen. Dit moet worden aangepast.

3.3 Toelichting

1. De toelichting wordt in overeenstemming gebracht met de aanpassingen op de verbeelding en in de regels.

4. Staat van wijzigingen

Op de verbeelding, in de regels en in de toelichting van het bestemmingsplan 'Loenen aan de Vecht' zijn de hierna genoemde wijzigingen aangebracht. Bij elke wijziging is aangegeven of de wijziging een gevolg is van een ingediende zienswijze of het gevolg van een ambtshalve overweging.

De punten onder 4.1, 4.2 en 4.3. vormen de 'Staat van wijzigingen' die tevens onderdeel uitmaakt van het raadsbesluit.

4.1 Verbeelding

No.	Omschrijving	Aanleiding
1	de plangrens en wijzigingsbevoegdheid 1 worden verruimd tot de achterzijde van het perceel Oud Over 20-24	zienswijze 2
2	het aanduidingsvlak rond de schuur op Landgoed Vredenburg wordt vergroot en er wordt een matrix 3/7 opgenomen	zienswijze 8
3	de verbeelding wordt in overeenstemming gebracht met het bestemmingsplan 'Woonschepen'	ambtshalve 3.1 – 1
4	de bijgebouwen op buitenplaats Bijdorp (Oud Over 8) worden aangeduid als 'bijgebouwen' en voorzien van een matrix 3/7	ambtshalve 3.1 – 2
5	het bouwvlak op de achterzijde van het perceel Oud Over 16 wordt aangeduid als 'garage'	ambtshalve 3.1 – 3
6	de gronden aan de achterzijde van de woningen Wallestein 79-84 en aan de zijkant van Wallestein 78 worden bestemd als 'Wonen - 1'	ambtshalve 3.1 – 4
7	De woonbestemming van Molendijk 28 en 30a wordt aangepast in 'Bedrijf'. Op de percelen wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het toekennen van een woonbestemming, met één nieuwe woning op Molendijk 30a	ambtshalve 3.1 – 5
8	de plangrens wordt verruimd tot aan het perceel Rijksstraatweg 95. De nieuwe inrit van dit perceel wordt in de bestemming 'Groen' opgenomen	ambtshalve 3.1 – 6
9	De bestemming 'Wonen - 1' en het bouwvlak op het perceel Oud Over 30a worden vergroot zodat de bestaande woning er volledig binnen valt	ambtshalve 3.1 – 7
10	In de bestemmingen 'Buitenplaats', 'Tuin - 1' en 'Tuin - 2' worden matrices die voor bijgebouwen een goot- en bouwhoogte lager dan 3 respectievelijk 6 meter regelen aangepast dan wel verwijderd (gevolg van aanpassing 7 in de regels)	ambtshalve 3.2 - 6
11	Op de locatie Molendijk 2 en Kerkstraat 12-14 wordt een aanduiding "maatschappelijk" opgenomen.	Ambtshalve 3.1 - 8
12	Op de locatie Oud Over 30a wordt ter hoogte van het bijgebouw van Oud Over 34 en de hooiberg van Oud Over 20-24 een bestemmingsvlak Wonen 1 opgenomen van 11m x 10m met een aanduiding "bijgebouw"	Ambtshalve 3.1 – 9 Zienswijze 4

4.2 Regels

No.	Omschrijving	Aanleiding
1	de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen in de bestemming 'Natuur' wordt verhoogd tot 2 meter	zienswijze 8
2	de regels worden in overeenstemming gebracht met het bestemmingsplan 'Woonschepen'	ambtshalve 3.2 - 1
3	de regels die het bouwen van bijbehorende bouwwerken uitsluitend op het achtererfgebied toestaan, worden uit diverse bestemmingen verwijderd. In plaats daarvan wordt geregeld dat bijbehorende bouwwerken minimaal 1 meter achter de voorgevelrooilijn van de (bedrijfs)woning moeten worden gebouwd	ambtshalve 3.2 - 2
4	In de bestemmingen 'Bedrijf', 'Centrum', 'Gemengd', 'Maatschappelijk', 'Wonen - 1' en 'Wonen - 2' is de bouwregel die bepaalt dat de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij (bedrijfs)woningen ten hoogste 50% van de oppervlakte van het achtererf mag bedragen, vervangen door een bepaling die erop toeziet dat het (aansluitende) zij- en achtererf tot ten hoogste 50% wordt bebouwd	ambtshalve 3.2 - 3
5	In de bestemming 'Buitenplaats' wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het verplaatsen en samenvoegen van de aanduiding 'bijgebouwen'. Daarnaast wordt de mogelijkheid opgenomen om de aanduiding "bijgebouw" te vergroten waarbij de gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken binnen de Buitenplaats niet meer dan 150m ² bedraagt	ambtshalve 3.2 - 4
6	De regels van de bestemmingen 'Buitenplaats', 'Tuin - 1' en 'Tuin - 2' worden aangepast, waarbij niet langer gesproken wordt van gronden die 'direct grenzen aan de Vecht', maar wordt concreet aangegeven dat het gaat om de gronden die binnen een afstand van 10 meter van de voor de Vecht geldende bestemming 'Water' liggen	ambtshalve 3.2 - 5
7	De maximale goot- en bouwhoogte van bijgebouwen in de bestemmingen 'Buitenplaats', 'Tuin - 1' en 'Tuin - 2' wordt verhoogd van 3/3 in 3/6 meter	ambtshalve 3.2 - 6
8	In het omgevingsvergunningenstelsel in de bestemmingen 'Buitenplaats' en 'Tuin - 2' wordt voor het aanleggen van oppervlakteverhardingen een ondergrens van 20 m ² opgenomen	ambtshalve 3.2 - 7
9	In de wijzigingsvoorwaarden van wijzigingsbevoegdheid 1 (Oud Over 20-24 en 30) wordt een voorwaarde opgenomen voor parkeren	ambtshalve 3.2 - 8
10	De bijlage 'parkeernormen' wordt aangepast op basis van het nieuwe GVVP	ambtshalve 3.2 - 9
11	De parkeerregeling in de algemene gebruiksregels wordt aangepast, zodat deze, in het geval van nieuwbouw of functiewijziging, uitsluitend betrekking heeft op de aanleg van parkeerplaatsen om de <i>toename</i> van de parkeerbehoefte op te vangen	ambtshalve 3.2 - 10
12	In de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Groen' worden 'in- en uitritten' toegevoegd (zie ook aanpassing 8 op de verbeelding)	ambtshalve 3.2 - 11
13	Het aantal woningen in wijzigingsbevoegdheid 1 artikel 33.4 onder a wordt i.p.v. 12 naar 8 teruggebracht.	Ambtshalve 3.2- 12

14	In de bestemming "Buitenplaats" wordt de wijzigingsbevoegdheid 5.8.1 Kantoren en/of dienstverlening naar wonen aangevuld met de zinsnede "ten aanzien van de Buitenplaats Beek en Hoff" en de voorwaarde dat de wijzigingsbevoegdheid alleen kan worden toegepast als de gehele buitenplaats naar de functie "wonen" wijzigt.	Ambtshalve 3.2- 13
15	In de regels voor Wonen 1 zal ten behoeve van het aanduidingsvlak bij Oud Over 30a de aanduiding "bijgebouw" worden opgenomen.	Ambtshalve 3.2- 14
16	Binnen de regeling voor bijbehorende bouwwerken bij (bedrijfs)woningen is de regeling dat maar 50% van het erf mag worden bebouwd aangepast naar de zinsnede "met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken niet meer dan 50% van de oppervlakte van het aansluitend aan de woning gelegen erf bedraagt". Bestemmingsartikel 4, 6, 8, 11, 20 en 21 worden op dit punt aangepast	Ambtshalve 3.2- 15
17	Bij de bestemmingsartikelen 4, 6, 8 en 11 wordt de afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor de hoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten opzichte van de erfgrans, conform de afwijking binnen de bestemming Wonen 1.	Ambtshalve 3.2- 16
18	In de regels voor Buitenplaats is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor kleinschalige verblijfsrecreatie. In plaats van 50m2 wordt hier 80m2 opgenomen.	Ambsthalve 3.2-17

4.3 Toelichting

No.	Omschrijving	Aanleiding
1	De ruimtelijke onderbouwing Oud Over 20-24 wordt als bijlage bij de toelichting opgenomen	zienswijze 2
2	In paragraaf 5.3 wordt aandacht besteed aan de regeling voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken in de bestemming 'Buitenplaats'	zienswijze 7
3	De toelichting wordt in overeenstemming gebracht met de aanpassingen op de verbeelding en in de regels	ambtshalve 3.3 - 1