

Voorontwerpbestemmingsplan

Loenen aan de Vecht

Nota inspraak en overleg

Inhoudsopgave

1. Inleiding
 - 1.1 Inhoud
 - 1.2 Leeswijzer
2. Over de gevolgde procedure
 - 2.1 Belangrijke stappen in de procedure
 - 2.2 Inspraak en vooroverleg
 - 2.3 Het voorontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken
3. Inspraakreacties
 - 3.1 Overzicht inspraakreacties
 - 3.2 Samenvatting en beantwoording inspraakreacties
4. Overlegreacties
 - 4.1 Overzicht overlegreacties
 - 4.2 Samenvatting en beantwoording overlegreacties

1 Inleiding

1.1 Inhoud

Met ingang van 21 september 2012 heeft het voorontwerpbestemmingsplan Loenen aan de Vecht gedurende 6 weken ter inzage gelegen voor inspraak. In deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld om te reageren op de inhoud van het voorontwerpbestemmingsplan. Er zijn in totaal 18 inspraakreacties ontvangen. Over het voorontwerpbestemmingsplan is op 11 oktober 2012 een inloopavond in het gemeentekantoor te Breukelen georganiseerd. Tijdens deze inloopavond zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld kennis te nemen van het plan en een reactie te geven.

Het voorontwerpbestemmingsplan is op 21 september 2012 in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening toegezonden aan de overleginstanties. In totaal hebben 7 overlegpartners een reactie op het voorontwerpbestemmingsplan ingediend.

Deze Nota inspraak en overleg inzake het bestemmingsplan Loenen aan de Vecht heeft tot doel belangstellenden in de gelegenheid te stellen om kennis te nemen van de inspraak- en overlegreacties en het standpunt daarover van de gemeente Stichtse Vecht. In deze nota worden de inspraak- en overlegreacties samengevat en beantwoord. Per reactie wordt aangegeven of en in welke mate de reactie aanleiding geeft tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de afzonderlijke stappen in de tot nu toe gevolgde procedure belicht. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 een samenvatting gegeven van de ingekomen inspraakreacties en worden de reacties beantwoord. In hoofdstuk 4 zijn de overlegreacties van diverse instanties samengevat en van commentaar voorzien.

Deze nota zal na het besluit van burgemeester en wethouders worden toegezonden aan de personen die een inspraakreactie of overlegreactie hebben gestuurd.

2 Over de gevolgde procedure

2.1 Belangrijke stappen in de procedure

De volgende momenten zijn tot nu toe van belang geweest in de planvorming:

1. Besluit B&W Nota van Uitgangspunten, d.d. 19 juni 2012;
2. Nota van uitgangspunten ter kennisname aan de gemeenteraad.
3. Besluit B&W voorontwerp bestemmingsplan Loenen aan de Vecht d.d. 11 september 2012;
4. Voorontwerpbestemmingsplan ter kennisname aan de gemeenteraad.
5. Vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vanaf vrijdag 21 september 2012 tot vrijdag 2 november 2012.
6. Inspraak vanaf vrijdag 21 september 2012 tot vrijdag 2 november 2012.
7. Inloopbijeenkomst 11 oktober 2012.

2.2 Inspraak en vooroverleg

De inspraak rond het voorontwerpbestemmingsplan kende de ter inzage legging van het voorontwerpbestemmingsplan vanaf vrijdag 21 september 2012 tot vrijdag 2 november 2012 en een inloopbijeenkomst op 11 oktober 2012. Zowel de ter inzage legging als de inloopbijeenkomst zijn van tevoren aangekondigd op de gemeentelijke informatiepagina in het huis-aan-huisblad de VAR en de gemeentelijke website www.stichtsevecht.nl. Daarnaast zijn de wijkcommissies/dorpsraad en makelaars op de hoogte gesteld. Ten behoeve van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp bestemmingsplan toegezonden aan de volgende instanties:

1. Provincie Utrecht;
2. VROM inspectie regio Noord-West;
3. Rijkswaterstaat waterdistrict Utrecht;
4. Gasunie afdeling juridische zaken;
5. Waternet;
6. Vitens waterleidingbedrijf;
7. Omgevingsdienst regio Utrecht;
8. Veiligheids Regio Utrecht;
9. Kamer van Koophandel midden Nederland;
10. Vechtplassen commissie;
11. Rijksdienst voor het cultureel erfgoed;
12. Ondernemersvereniging Stichtse Vecht;
13. Welstand en monumenten midden Nederland.

2.3 Het voorontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken

Het voorontwerpbestemmingsplan Loenen aan de Vecht heeft het volgende identificatienummer: NL.IMRO.1904.BP.LoenenadVechtLNN-VO01.

Het voorontwerp bestaat uit de volgende onderdelen:

1. toelichting;
2. regels;
3. een verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven (analoge verbeelding heeft twee kaartbladen, schaal 1:1.000)

Het voorontwerp kent de volgende bijlagen:

Bijlagen bij de toelichting:

1. Lijst met rijksmonumenten
2. Lijst met karakteristieke panden 1
3. Lijst met karakteristieke panden 2

Bijlagen bij de regels:

1. Staat van bedrijfsactiviteiten
2. Kappenkaarten
3. Bomenkaart

3 Inspraakreacties

3.1 Overzicht inspraakreacties

	Registratie-nummer	Naam	Adres	Datum
1	IN/12/17337	Office De Koetshuizen	Dorpsstraat 102 F 3632 AW Loenen ad Vecht	18-10-2012
2	IN/12/17454	Wiggerts	Laarderweg 24 3755 AN Eemnes	22-10-2012
3	IN/12/17525	Van Tellingen	Oud Over 3 3632 VA Loenen ad Vecht	24/10/2012
4	IN/12/17644	Splunter	't Rond 11 3632 BN Loenen ad Vecht	26-10-2012
5	IN/12/17659	Van de Wetering Zwijzen Zegers	Stoependaalseweg 19 3632 JP Loenen ad Vecht	26-10-2012
6	IN/12/17698	Van Hienen	Dorpsstraat 1 3632 AP Loenen ad Vecht	29-10-2012
7	IN/12/17702	Schumacher	Molendijk 30 3632 EN Loenen ad Vecht	29-10-2012
8	IN/12/17719	CMS Derks Star Busmann namens Verwoerd vastgoed BV	Postbus 85250 3508 AG Utrecht	30-10-2012
9	IN/12/17775	J.P. Van Eesteren BV	Postbus 126 3980 CC Bunnik	30-10-2012
10	IN/12/17773	Van den Kommer Legal namens Van ter Meij	De Fruittuinen 81 2132 NZ Hoofddorp	30-10-2012
11	IN/12/17751	R.K. Parochie Sint Jan de Doper, Vecht en Venen	Kerklaan 2 3645 EV Vinkeveen	30-10-2012
12	IN/12/17750	Mathot	Oud Over 30a 3632 VD Loenen ad Vecht	30-10-2012
13	IN/12/17795	De Haan, Timmers en anderen	Doude van Troostwijkplein 13 3632 BC Loenen ad Vecht	31-10-2012
14	IN/12/17800	Kusters	't Rond 9 3632 BN Loenen ad Vecht	31-10-2012
15	IN/12/17801	Amer Adviseurs namens Van Rijn	Zonnehof 43 3811 ND Amersfoort	31-10-2012
16	IN/12/17805	Boekhoven	Oud Over 13 3632 VA Loenen ad Vecht	30-10-2012
17	IN/12/17867 IN/12/17851	Engelbracht	Rijksstraatweg 109 3632 AB Loenen ad Vecht	2-11-2012
18	IN/12/16847	Van den Bosch	Hoefijzer 2e 3632 WB Loenen ad Vecht	4-11-2012

Het zaaknummer van dit dossier is Z/12/11611. De termijn van inspraak liep van 21 september 2012 tot 2 november 2012. Er zijn geen inspraakreacties buiten de termijn ingediend.

3.2 Samenvatting en beantwoording inspraakreacties

1	IN/12/17337	Office De Koetshuizen	Dorpsstraat 102 F 3632 AW Loenen ad Vecht	18-10-2012
---	-------------	-----------------------	--	------------

Samenvatting inspraakreactie

1. Inspreker verzoekt om aan het pand Dorpsstraat 102 e/f een woonbestemming toe te kennen. Het perceel maakt deel uit van de buitenplaats Beek en Hoff, maar de samenhang tussen het gemeentehuis en de koetshuizen is verloren gegaan. In de koopovereenkomst uit 1999 is bepaald dat het pand als kantoor kan worden gebruikt, maar het is niet duidelijk waarom deze beperking in het bestemmingsplan is aangebracht; de hele Dorpsstraat in de omgeving van Dorpsstraat 102 e/f bestaat immers uit woningen. Het pand is vanaf 2004 tot 2012 als kantoor in gebruik geweest, maar inmiddels wordt in het pand gewoond, in combinatie met een beperkte kantooractiviteit.
2. Inspreker verzoekt daarnaast om een deel van de oertuin van het oude gemeentehuis te mogen verwerven en het bestemmingsplan daarop aan te passen.

Commentaar

1. Het perceel met de koetshuizen is bij openbare verkoop op 6 augustus 1999 door de voormalige gemeente Loenen aan de huidige eigenaar verkocht voor kantoordoeleinden. Dit staat ook in het proces verbaal dat bij de openbare verkoopstukken is gevoegd en in de koopovereenkomst. De taxatie van het perceel was gebaseerd op de functie kantoordoeleinden. Woonfuncties zijn hierin uitgesloten. De huidige eigenaar heeft het voor dat doel en met die wetenschap gekocht. In het proces verbaal van de openbare inschrijving staat nadrukkelijk aangegeven dat een woonbestemming in het bestemmingsplan is uitgesloten.

Het verzoek van de eigenaar om het kantoor een woonbestemming toe te kennen is vanuit ruimtelijk oogpunt gezien niet onevenredig en dient vanuit dat gezichtspunt te worden gezien. De woonfunctie past binnen de ruimtelijke en functionele structuur van de Dorpsstraat. Daarnaast heeft een woonbestemming geen negatievere impact op de omgeving dan een kantoorbestemming. Binnen de bestemming 'Buitenplaats' bieden wij ook de mogelijkheid onder strikte voorwaarden woningen toe te voegen dan wel kantoren of andere functies om te zetten naar woning(en). Vorenstaande mede om het behoud van de buitenplaats te garanderen door het toekennen van een doelmatige bestemming. Uit het milieuveldadvies van de Omgevingsdienst blijkt dat de bestemming kantoor vanuit milieuoogpunt gezien gewijzigd kan worden naar wonen onder voorwaarde dat de bodem gesaneerd wordt. In het ontwerpbestemmingsplan heeft de buitenplaats Beek en Hoff de bestemming 'Buitenplaats' gekregen en de koetshuizen de aanduiding kantoren conform het geldende bestemmingsplan. Middels de wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk deze bestemming onder voorwaarden te wijzigen naar wonen. Gezien de saneringsplicht en de voorwaarden is het niet mogelijk de bestemming wonen direct toe te kennen.

Overigens is er, in tegenstelling tot wat inspreker aangeeft, geen sprake van een publiekrechtelijke beperking die in het voorontwerpbestemmingsplan is aangebracht op basis van een privaatrechtelijke overeenkomst. In het vigerende bestemmingsplan 'Kom Loenen aan de Vecht' is het pand Dorpsstraat 102 e/f namelijk bestemd als 'Landgoed en buitenplaats' en aangeduid als 'kantoren'. Op grond van dat bestemmingsplan was in het pand Dorpsstraat 102 e/f uitsluitend een kantoor toegestaan.

De bestemming 'Gemengd - Buitenplaats' met de aanduiding 'kantoor' zoals opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan bood dezelfde mogelijkheden als het vigerende bestemmingsplan.

2. De overtuinen zijn een kenmerkend en waardevol onderdeel van de dorpsstructuur van Loenen aan de Vecht. In het voorontwerpbestemmingsplan 'Loenen aan de Vecht' is dit onderkend door de overtuinen te bestemmen als 'Tuin - 3'. In het ontwerpbestemmingsplan wordt voor de buitenplaatsen in Loenen (de bebouwing én de bijbehorende (over)tuinen) de bestemming 'Buitenplaats' opgenomen, waardoor de overtuin rond het pand Dorpsstraat 102 e/f binnen deze bestemming komt te vallen. De bestemming 'Tuin - 3' bevat een beperkte bebouwingsregeling zodat het open, onbebouwde karakter van de overtuinen wordt beschermd. Mede gezien de ligging van de overtuinen in het beschermd dorpsgezicht is een te forse toename van de bebouwing niet gewenst. De beperkte bebouwingsregeling voor de overtuinen wordt daarom overgenomen in de bestemming 'Buitenplaats'. Voor de bestemming van de buitenplaats en de bijbehorende overtuin is het niet van belang wie de eigenaar van de gronden is.

De gemeente Stichtse Vecht overweegt overigens om de Buitenplaats Beek en Hoff te verkopen. Hiervoor vinden op dit moment de nodige onderzoeken plaats. Het is niet wenselijk om lopende dit traject delen van de buitenplaats te verkopen.

Conclusie

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan:

- De bestemming 'Gemengd - Buitenplaats' van het pand Dorpsstraat 102 e/f wordt gewijzigd in de bestemming 'Buitenplaats' met de aanduiding 'kantoor'; In de regels voor de bestemming 'Buitenplaats' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om onder voorwaarden te komen tot een woonbestemming;
- De overtuin ten oosten van het pand Dorpsstraat 102 e/f wordt opgenomen in de bestemming 'Buitenplaats'.

2	IN/12/17454	Wiggerts	Laarderweg 24 3755 AN Eemnes	22-10-2012
---	-------------	----------	---------------------------------	------------

Samenvatting inspraakreactie

1. De bouwhoogte van de loods Oud Over 30 is verkeerd aangegeven. De bestaande goot- en bouwhoogte zijn 3 respectievelijk 4,5 meter.
2. Inspreker verzoekt om het gebouw, dat nu een bedrijvenbestemming heeft, te mogen gebruiken voor de oprichting van een woning. De woonbestemming past beter in de omgeving. Voorheen kon geen woning worden toegestaan, vanwege het naastgelegen aannemersbedrijf. Als dit bedrijf via de wijzigingsbevoegdheid wordt omgezet in een woonbestemming, vervalt de belemmering. Als de bedrijvenbestemming op Oud Over 30 zou worden gehandhaafd, betekent dit een belemmering voor de gewenste ontwikkeling op het naastgelegen perceel.

Commentaar

1. De goot- en bouwhoogte die zijn opgenomen voor de loods Oud Over 30 worden aangepast in 3 respectievelijk 4,5 meter zodat de bestaande loods positief is bestemd.
2. Voor de percelen Oud Over 20-24 is inderdaad een herontwikkeling voorzien. De ontwikkeling op dit perceel is echter niet rechtstreeks mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan, maar is opgenomen door middel van een wijzigingsbevoegdheid. De ontwikkeling is namelijk nog niet volledig uitgekristalliseerd en niet alle benodigde onderzoeken zijn verricht. Te zijner tijd kan aan herontwikkeling worden meegewerkt door het opstellen van een wijzigingsplan. Tot die tijd geldt voor de percelen Oud Over 20-24, overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan, een bedrijfsbestemming.

Doordat sprake is van een bedrijfsbestemming op het perceel Oud Over 20-24 kan op het perceel Oud Over 30 geen woning worden toegestaan in het bestemmingsplan 'Loenen aan de Vecht'. De bestemming 'Bedrijf' wordt dan ook gehandhaafd. Een woonfunctie op het perceel Oud Over 30 behoort echter wel tot de mogelijkheden als ook herontwikkeling van de naastgelegen percelen Oud Over 20-24 plaatsvindt. Een gezamenlijke herontwikkeling van de percelen Oud Over 20-24 en Oud Over 30 wordt wenselijk geacht, zodat de volledige bedrijfsbestemming kan worden gewijzigd in een bestemming die beter aansluit bij de gewenste ontwikkeling van het lint Oud Over. Om die reden was het perceel in het voorontwerpbestemmingsplan reeds opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid. In het ontwerpbestemmingsplan zijn de wijzigingsvoorwaarden aangepast en is op het bouwperceel Oud Over 30 één grondgebonden woning toegestaan, met een maximum bebouwingsoppervlak (hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken) van 120 m². De wijzigingsvoorwaarden bieden overigens ook de mogelijkheid om deze woning op het perceel Oud Over 20-24 te realiseren, als dat uit ruimtelijk oogpunt een betere oplossing is. Zie ook de beantwoording van reactie 8.

Conclusie

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan:

- De maximale bouwhoogte van de loods Oud Over 30 wordt aangepast in 4,5 meter;
- De wijzigingsvoorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid op de percelen Oud Over 20-24 en 30 worden aangepast, zodat op het perceel Oud Over 30 één grondgebonden woning met bijbehorende bouwwerken tot een bebouwingsoppervlak van 120 m² is toegestaan. Als dat uit ruimtelijk oogpunt beter is, mag deze woning ook op het perceel Oud Over 20-24 worden gerealiseerd.

3	IN/12/17525	Van Tellingen	Oud Over 3 3632 VA Loenen ad Vecht	24/10/2012
---	-------------	---------------	---------------------------------------	------------

Samenvatting inspraakreactie

Inspreker heeft bezwaar tegen de mogelijkheid om een twee-onder-één-kapwoning te bouwen op het perceel Dorpsstraat 2, ten zuiden van de bestaande historische bebouwing. De extra bebouwing betekent een verdere verstening van de Vechtoever en heeft tot gevolg dat een waardevolle groene plek verloren gaat. Bij de verkoop van het perceel aan het begin van de vorige eeuw is per servituut bepaald dat de tuin onbebouwd diende te blijven en er zelfs geen opgaand struweel mocht groeien.

Commentaar

De mogelijkheid om op het betreffende perceel twee woningen toe te voegen is niet nieuw, maar is reeds opgenomen in het bestemmingsplan 'Kom Loenen aan de Vecht', dat is vastgesteld op 30 mei 2000. In dat bestemmingsplan is op het perceel ten zuiden van Dorpsstraat 2 de bestemming 'Woondoeleinden' opgenomen, met een bouwvlak waarbinnen nieuwe woningen kunnen worden gerealiseerd tot een maximale goot- en bouwhoogte van 4 respectievelijk 8 meter. Eén van de uitgangspunten van het bestemmingsplan 'Loenen aan de Vecht' is het respecteren van de vigerende rechten. De bouwmogelijkheid op het perceel ten zuiden van Dorpsstraat 2 staat dan ook niet ter discussie. De bouwmogelijkheden die in het bestemmingsplan 'Kom Loenen aan de Vecht' waren opgenomen, zijn één op één overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4	IN/12/17644	Splunter	't Rond 11 3632 BN Loenen ad Vecht	26-10-2012
---	-------------	----------	---------------------------------------	------------

Samenvatting inspraakreactie

Inspreker verzoekt om, conform het besluit van het college d.d. januari 2008 en de stedenbouwkundige visie voor 't Rond, voor de oneven nummers aan 't Rond een goothoogte van 3 meter en een bouwhoogte van 9 meter op te nemen.

Commentaar

Het collegebesluit d.d. januari 2008 wordt gerespecteerd in het nieuwe bestemmingsplan. Dit betekent dat voor alle woningen aan de oneven zijde van 't Rond een goot- en bouwhoogte van 3 respectievelijk 9 meter worden opgenomen. Dit komt overeen met de goot- en bouwhoogte die zijn opgenomen in de bestemmingsplannen die in de afgelopen jaren voor de nieuwe woningen aan 't Rond 9 en 't Rond 15 zijn vastgesteld. Overigens was in deze bestemmingsplannen nog een bepaling voor de minimale en maximale dakhelling opgenomen. Deze bepaling is in het bestemmingsplan 'Loenen aan de Vecht' komen te vervallen, aangezien die ook voor de overige woongebieden in de kern niet geldt.

Conclusie

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan:

- De goot- en bouwhoogte van de woningen aan de oneven zijde van 't Rond (nummer 1 tot en 21 oneven) worden aangepast in 3 respectievelijk 9 meter.

5	IN/12/17659	Van de Wetering Zwijzen Zegers	Stoopendaalseweg 19 3632 JP Loenen ad Vecht	26-10-2012
---	-------------	--------------------------------------	--	------------

Samenvatting inspraakreactie

Insprekers verzoeken om op het perceel Molendijk 17 twee kavels met een woonbestemming op te nemen. Na het vertrek van de KPN is het ongewenst dat op deze plek een nutsvoorziening terugkeert. Hergebruik van het perceel door splitsing in twee woonkavels is dan ook gewenst. Door zowel een woning aan de Molendijk als aan het Hoefijzer te realiseren, kan worden ingespeeld op de verschillende kwaliteiten van deze straten. Insprekers hebben een voorstel gedaan voor de op te nemen bestemmingen en bouwvlakken.

Commentaar

Door het vertrek van KPN behoort de herontwikkeling van het perceel Molendijk 17 tot de mogelijkheden. Terugkeer van een nutsvoorziening in deze vorm ligt, gezien de huidige ontwikkelingen op het gebied van telecommunicatie, niet voor de hand. Een woonfunctie op het perceel is dan ook denkbaar, mits de woonfunctie uit ruimtelijk én milieutechnisch oogpunt inpasbaar is.

Het voornemen van inspreker om op het perceel twee woningen te realiseren is uit ruimtelijk oogpunt niet passend. Kenmerkend voor de woonpercelen tussen de Molendijk en de Hoefijzer, oostelijk van cultureel centrum 't Web, zijn de forse tuinen en de losse bebouwingsstructuur, waarbij woningen veelal op relatief grote afstand van de weg staan. Door zowel aan de zijde van de Molendijk als aan de zijde van het Hoefijzer een vrijstaande woning te realiseren zou op het perceel Molendijk 17 sprake zijn van een te forse verdichting, die niet overeenstemt met de bebouwingsstructuur in dit deel van Loenen. In het door insprekers ingediende voorstel staat de woning aan de zijde van het Hoefijzer bovendien direct aan de straat. Met het oog op het behoud van het groene karakter van de percelen tussen de Molendijk en het Hoefijzer is deze situering ongewenst. Het verder naar achteren plaatsen van deze woning zou leiden tot ondiepe achtertuinen en twee woningen die met de achtergevel op korte afstand van elkaar staan. Gezien de beperkte breedte van het perceel is het ook niet mogelijk om de woningen in de breedte op grotere afstand van elkaar te situeren en op die manier meer ruimte op het perceel te vinden. Geconcludeerd moet worden dat de voorgestelde opzet een te grote verdichting van de bebouwingsstructuur tot gevolg heeft en daarom niet past binnen de bebouwingsstructuur. Het perceel leent zich niet voor de toevoeging van twee vrijstaande woningen. De toevoeging van één woning zou uit ruimtelijk oogpunt passend kunnen zijn.

Uit een milieuvadvis dat is uitgebracht door de Omgevingsdienst blijkt dat realisering van een woning op dit perceel naar verwachting conflicteert met het naastgelegen cultureel centrum. Een woning zou de activiteiten van het cultureel centrum kunnen beperken en ter plaatse van de nieuwe woning zou sprake kunnen zijn van (geluids)overlast. Om deze reden is het niet mogelijk om op het perceel een directe bouwmogelijkheid op te nemen. In het ontwerpbestemmingsplan wordt daarom voorzien in een wijzigingsbevoegdheid. Om de haalbaarheid van de wijzigingsbevoegdheid aan te tonen, is het wel van belang dat vóór de vaststelling van het bestemmingsplan door de initiatiefnemer wordt onderzocht of het redelijkerwijs mogelijk is om op relatief korte afstand van het cultureel centrum een woning te realiseren. Indien hierover geen duidelijkheid bestaat, zal de wijzigingsbevoegdheid bij vaststelling van het bestemmingsplan worden verwijderd.

Conclusie

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan:

- op het perceel Molendijk 17 wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de realisering van één woning.

6	IN/12/17698	Van Hienen	Dorpsstraat 1 3632 AP Loenen ad Vecht	29-10-2012
---	-------------	------------	--	------------

Samenvatting inspraakreactie

Op het perceel Dorpsstraat 2 zijn vijf woningen ingetekend, terwijl het huidige aantal woningen één is. Door de bebouwing zal het uitzicht sterk veranderen en mogelijk blijven er niet genoeg parkeerplaatsen over. Inspreker verzoekt om inzicht in de huidige bestemming en verleende afwijkingen. Als de woningen verder van de straat af kunnen worden gerealiseerd, zou inspreker daar minder problemen mee hebben.

Commentaar

Op het perceel Dorpsstraat 2 zijn in totaal drie woningen toegestaan: de bestaande woning aan de Dorpsstraat 2 en maximaal twee nieuwe woningen op het zuidelijk deel van het perceel. Achter de woning Dorpsstraat 2 is een aanduiding 'garage' opgenomen, waardoor hier uitsluitend garageboxen zijn toegestaan. Op deze plek kunnen derhalve geen woningen worden gebouwd.

De mogelijkheid om op het betreffende perceel twee woningen toe te voegen is niet nieuw, maar is reeds opgenomen in het bestemmingsplan 'Kom Loenen aan de Vecht', dat is vastgesteld op 30 mei 2000. In dat bestemmingsplan is op het perceel ten zuiden van Dorpsstraat 2 de bestemming 'Woondoeleinden' opgenomen, met een bouwvlak waarbinnen nieuwe woningen kunnen worden gerealiseerd tot een maximale goot- en bouwhoogte van 4 respectievelijk 8 meter. Eén van de uitgangspunten van het bestemmingsplan 'Loenen aan de Vecht' is het respecteren van de vigerende rechten. De bouwmogelijkheid op het perceel ten zuiden van Dorpsstraat 2 staat dan ook niet ter discussie. De bouwmogelijkheden die in het bestemmingsplan 'Kom Loenen aan de Vecht' waren opgenomen, zijn één op één overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

Het verder naar achteren plaatsen van de woningen is niet aan de orde. Kenmerkend voor de woningen aan de oostzijde van de Dorpsstraat is juist dat deze geen voortuin hebben en direct aan de weg staan. De afstand tussen de woning van inspreker en de nieuwe woningen is niet kleiner dan op veel andere plekken aan weerszijden van de Dorpsstraat het geval is en is niet onaanvaardbaar op deze plek aan de rand van het Loenense dorpscentrum. Gezien de grootte van het perceeldeel met de bestemming 'Wonen - 2' zijn er voldoende mogelijkheden om op eigen terrein te voorzien in parkeergelegenheid. Door de toevoeging van twee woningen zal geen onaanvaardbare extra parkeerdruk in de openbare ruimte ontstaan. Ook uit oogpunt daarvan zijn er geen bezwaren om de bouwmogelijkheid opnieuw op te nemen in het bestemmingsplan.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

7	IN/12/17702	Schumacher	Molendijk 30 3632 EN Loenen ad Vecht	29-10-2012
---	-------------	------------	---	------------

Samenvatting inspraakreactie

Insprekers verzoeken om een bestemmingswijziging van Molendijk 28, Molendijk 30a en Leeuwendijk 1. Voor Molendijk 29 wordt verzocht om een gemengde bestemming voor een woning/kantoor met inpandige garage. Voor Molendijk 30a wordt verzocht om een gemengde bestemming voor een woning/kantoor. Voor Leeuwendijk 1 wordt verzocht om een woonbestemming, aangezien de kleine opstal op dit perceel geen logische functie heeft als kantoorruimte.

Commentaar

Aangezien de bedrijfsruimtes op het betreffende perceel hun functie hebben verloren, is herontwikkeling in de vorm van een woonfunctie voorstelbaar. Het voorstel van inspreker betreft het toevoegen van in totaal drie woningen en twee kantoorruimtes. Dat voornemen is te fors en heeft een te grote verdichting van het perceel tot gevolg, mede vanwege de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt voor het plaatsen van (extra) bijgebouwen bij de nieuwe woningen.

Het situeren van een woning aan het (parkeer)plein Leeuwendijk is uit ruimtelijk oogpunt niet inpasbaar. Het plein wordt begrensd door de achterzijden van de percelen aan de Molendijk en de Dorpsstraat en er zijn uitsluitend achterkanten en zijkanten van woonpercelen op georiënteerd. Toevoegen van een woning die zich richt naar dit parkeerplein is ruimtelijk gezien niet passend. Het pand wordt derhalve niet voorzien van een bouwvlak voor de bouw van een nieuwe woning, maar blijft wel bestemd als 'Wonen - 2'. Op die manier kan het pand worden gebruikt als bijbehorend bouwwerk bij één van de woningen, bijvoorbeeld als schuur, garage of kantoorruimte voor een aan huis verbonden beroep.

De panden Molendijk 28 en Molendijk 30 zijn aaneengebouwd. Molendijk 28 is een karakteristieke schuur, die in uitstraling en materiaalgebruik duidelijk herkenbaar is als bijgebouw bij 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 hoofdgebouw en bijgebouw zouden aantasten. Bovendien zou door het toestaan van een extra woning ook het functionele onderscheid tussen het hoofdgebouw (de woning Molendijk 30) en het bijbehorende bijgebouw (de schuur Molendijk 28) verloren gaan. 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. Om dit mogelijk te maken, wordt de bestemming van Molendijk 29 aangepast in 'Wonen - 2'. Het bouwvlak blijft ongewijzigd en er wordt geen nieuwe woning toegestaan.

Voor het pand Molendijk 30a is het realiseren van een woning voorstelbaar. Voorgesteld wordt dan ook om Molendijk 30a op te nemen in de bestemming 'Wonen - 2'. De bestemming 'Wonen - 2' biedt onder voorwaarden de mogelijkheid voor het realiseren van kantoorruimte, in de vorm van een aan huis verbonden beroep, of een beperkte bedrijfsruimte voor een aan huis verbonden bedrijf.

Conclusie

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan:

- De bestemming 'Centrum' op de percelen Molendijk 28 en Molendijk 30a wordt gewijzigd in 'Wonen - 2'.

- In het bouwvlak op het perceel Molendijk 30a wordt de realisering van een nieuwe woning mogelijk gemaakt.

8	IN/12/17719	CMS Derks Star Busmann namens Verwoerd vastgoed BV	Postbus 85250 3508 AG Utrecht	30-10-2012
---	-------------	--	----------------------------------	------------

Samenvatting inspraakreactie

1. De percelen Oud Over 20-24 zijn bestemd als 'Bedrijf' en voor een deel van de percelen is detailhandel toegestaan. Er zijn drie bouwvlakken opgenomen en er is een wijzigingsbevoegdheid toegekend, die ook over het perceel Oud Over 30 ligt. De wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk om de bestemming te wijzigen naar een maatschappelijke bestemming ten behoeve van de bouw van een woonzorgcomplex en is gebaseerd op een raadsbesluit van 18 november 2010. Gezien de huidige marktomstandigheden verzoekt inspreker om de wijzigingsbevoegdheid aan te passen zodat de bestemming kan worden gewijzigd in een woonbestemming. Aan de voorwaarden die door de raad zijn gesteld, wordt ook met een woonbestemming voldaan en de realisering van woningen past binnen de gemeentelijke woonvisie. Op korte termijn zal de gemeente worden verzocht om voor de locatie een bestemmingsplan op te stellen of een omgevingsvergunning te verlenen.
2. Inspreker verzoekt daarnaast om aan het perceel Oud Over 30 een afzonderlijke wijzigingsbevoegdheid toe te kennen of de wijzigingsvoorwaarden aan te passen. Het perceel Oud Over 30 behoort toe aan een andere eigenaar en was geen onderdeel van het plan voor deze locatie. Realisering van bebouwing op het perceel Oud Over 30 zou ten koste gaan van de hoeveelheid bebouwing die op de percelen Oud Over 20-24 kan worden gerealiseerd.

Commentaar

1. Het oorspronkelijke plan bestond uit de realisering van koopwoningen voor ouderen met bijbehorende (zorg)voorzieningen, in de vorm van een woonzorgcomplex. Het realiseren van reguliere woningen in plaats van de eerder beoogde zorgwoningen stuit ruimtelijk gezien niet op bezwaren. De voorwaarden voor de wijzigingsbevoegdheid worden dan ook aangepast, waarbij de op 18 november 2010 door de gemeenteraad uitgesproken voorkeur leidend is.

Concreet betekent dit dat de wijzigingsbevoegdheid zodanig wordt aangepast dat de bestemming kan worden gewijzigd ten behoeve van wonen en tuinen. Op het bouwperceel behorende bij Oud Over 20-24 mogen maximaal 12 grondgebonden woningen worden gebouwd. De maximale oppervlakte van de bebouwing (hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken) bedraagt 1.640 m². Daarnaast zijn voorwaarden opgenomen voor de milieuhygiënische en stedenbouwkundige inpasbaarheid en de bescherming van belangen van derden. Tenslotte kan nog worden opgemerkt dat de percelen Oud Over 20-24 deels in het beschermd dorpsgezicht liggen. Vanwege de ligging in het beschermd dorpsgezicht is een zorgvuldige inpassing noodzakelijk. Er is daarom tevens een wijzigingsvoorwaarde opgenomen die advies van een terzake deskundige verplicht stelt.

2. De wijzigingsvoorwaarden worden aangepast overeenkomstig het verzoek van inspreker. Naast de 12 woningen die op het bouwperceel Oud Over 20-24 worden toegestaan (tot een oppervlakte van 1.640 m²) wordt op het bouwperceel Oud Over 30 één woning toegestaan, met maximaal 120 m² aan bebouwing (hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken). Hierdoor gaat de bouw van een woning op het perceel Oud Over 30 niet ten koste van de bebouwingmogelijkheden of het maximum aantal woningen op de percelen Oud Over 20-24.

Daarnaast wordt een flexibiliteitsbepaling opgenomen die het mogelijk maakt om de woning die is voorzien op het perceel Oud Over 30 te realiseren op de percelen Oud Over 20-24 als daardoor sprake is van een betere ruimtelijke indeling. In dat geval mag de extra woning en de extra oppervlakte worden opgeteld bij de toegestane oppervlakte; er mogen dan dus 13 grondgebonden woningen tot een oppervlakte van maximaal 1760 m² worden gebouwd.

Conclusie

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan:

- De wijzigingsbevoegdheid op de percelen Oud Over 20-24 en 30 wordt aangepast, zodat hier reguliere woningen kunnen worden toegestaan. De wijzigingsvoorwaarden worden aangepast zodat de bouwmogelijkheden voor de percelen Oud Over 20-24 (maximaal 12 woningen) en die voor het perceel Oud Over 30 (één woning) zijn gesplitst. Als sprake is van een betere ruimtelijke indeling, mag de woning die is voorzien op het perceel Oud Over 30 ook op het perceel Oud Over 20-24 worden gerealiseerd.

9	IN/12/17775	J.P. Van Eesteren BV	Postbus 126 3980 CC Bunnik	30-10-2012
---	-------------	----------------------	-------------------------------	------------

Samenvatting inspraakreactie

Gezien de stand van zaken met betrekking tot de herontwikkeling van de locatie van de Ludgeruskerk kan niet worden volstaan met een tekst in de toelichting van het bestemmingsplan. Inspreker verzoekt om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen, die een woonbestemming met mogelijkheid voor een pastoraal steunpunt mogelijk maakt.

Commentaar

Gezien de stand van zaken is er inderdaad geen bezwaar om in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. Herontwikkeling van het perceel van de Ludgeruskerk is immers in de komende jaren voorzien en de ontwikkeling is voldoende concreet om objectief begrensde wijzigingsvoorwaarden op te kunnen nemen.

Conclusie

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan:

- op de locatie van de Ludgeruskerk is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de toekomstige herontwikkeling.

10	IN/12/17773	Van den Kommer Legal namens Van ter Meij	De Fruittuinen 81 2132 NZ Hoofddorp	30-10-2012
----	-------------	---	--	------------

Samenvatting inspraakreactie

Het perceel aan de achterzijde van de woningen Oud Over 62-64 heeft in het vigerende bestemmingsplan een agrarische bestemming. In het nieuwe bestemmingsplan is het perceel bestemd als 'Tuin'. Dit staat haaks op het conserverende karakter van het bestemmingsplan en de uitgangspunten om de waardevolle landschapsstructuren en het halfopen stroomruggenlandschap te behouden. In de toelichting is aangegeven dat voor gronden die hun agrarische functie verloren hebben, de bestemming 'Tuin' is opgenomen waarin uitsluitend erfafscheidingen tot 1 meter zijn toegestaan. Deze beperking ontbreekt echter. Verzocht wordt om de agrarische bestemming van het perceel te handhaven.

Commentaar

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. Conserverend bestemmen betekent in dit geval dan ook niet het onverkort overnemen van de vigerende bestemming, maar het positief bestemmen van de feitelijke situatie, wat kan worden gezien als het meest doelmatige gebruik van de gronden. Dit geldt ook voor de gronden achter de woningen Oud Over 62-64, waar geen sprake meer is van agrarisch gebruik. De bestemming 'Tuin' die is opgenomen voor deze gronden doet recht aan de feitelijke situatie.

In de regels van de bestemming 'Tuin' zijn erfafscheidingen tot 2 meter hoog toegestaan. Dit stemt inderdaad niet overeen met de tekst zoals opgenomen toelichting. Aangezien op het overgrote deel van de gronden met de bestemming 'Tuin' vergunningvrij bouwen van erfafscheidingen tot 2 meter hoog mogelijk is, is het opnemen van een beperking in het bestemmingsplan echter niet zinvol. De tekst in de toelichting wordt hierop aangepast.

Conclusie

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan:

- Paragraaf 3.2.1 van de toelichting wordt in overeenstemming gebracht met de regeling die in de bestemming 'Tuin' (in het ontwerpbestemmingsplan word dit de bestemming 'Tuin - 1') is opgenomen.

11	IN/12/17751	R.K. Parochie Sint Jan de Doper, Vecht en Venen	Kerklaan 2 3645 EV Vinkeveen	30-10-2012
----	-------------	---	---------------------------------	------------

Samenvatting inspraakreactie

Gezien de stand van zaken met betrekking tot de herontwikkeling van de locatie van de Ludgeruskerk kan niet worden volstaan met een tekst in de toelichting van het bestemmingsplan. Inspreker verzoekt om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen, die een woonbestemming met mogelijkheid voor een pastoraal steunpunt mogelijk maakt.

Commentaar

Gezien de stand van zaken is er inderdaad geen bezwaar om in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. Herontwikkeling van het perceel van de Ludgeruskerk is immers in de komende jaren voorzien en de ontwikkeling is voldoende concreet om objectief begrensde wijzigingsvoorwaarden op te kunnen nemen.

Conclusie

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan:

- Op de locatie van de Ludgeruskerk is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de toekomstige herontwikkeling.

12	IN/12/17750	Mathot	Oud Over 30a 3632 VD Loenen ad Vecht	30-10-2012
----	-------------	--------	---	------------

Samenvatting inspraakreactie

1. Inspreker heeft na bestemmingsplanwijziging in 2011 één vrijstaande woning mogen bouwen op het perceel Oud Over 30a. Op basis van de destijds geformuleerde uitgangspunten was er ook sprake van varianten waarin twee woningen konden worden gebouwd. Door de hinder vanwege het bedrijf op Oud Over 20-24 (aan te houden afstand van 50 meter) kon destijds echter slechts één woning gerealiseerd. Nu het bedrijf op Oud Over 20-24 niet meer bestaat en op deze percelen herontwikkeling is voorzien, verzoekt inspreker om de mogelijkheid om in de zuidwestelijke hoek van de kavel nog één woning toe te voegen. Een woonhuis op deze locatie ligt in het bouwlint langs de Vecht en is dus niet storend in het landschap. Overigens geeft inspreker aan dat dit niet betekent dat daadwerkelijk een woning zal worden gebouwd, maar dat hij graag de optie open wil houden.
2. Rond de woning Oud Over 30a is alleen de bestemming 'Tuin' opgenomen. Inspreker wil hiervoor graag een gemeenschappelijke oplossing bedenken.

Commentaar

1. Op het perceel Oud Over 30a is op basis van een in 2011 vastgesteld wijzigingsplan één woning toegestaan. Inspreker verzoekt nu om een tweede woning mogelijk te maken, overeenkomstig de in 2006 opgestelde visie 'uitgangspunten bebouwing en beeldkwaliteit locatie Oud Over 30'. Deze visie bevat een aantal bebouwingsvoorstellen voor de locatie en omvat inderdaad ook twee voorstellen waarin van twee woningen wordt uitgegaan. De notitie betreft echter een stedenbouwkundige visie op het gebied, waarin op basis van de ruimtelijke karakteristieken van de omgeving drie voorstellen zijn uitgewerkt. Een beleidstoets heeft in het kader van deze visie niet plaatsgevonden.

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 woonwagendplaats. 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 de sloop van (bedrijfs)bebouwing, waardoor sprake is van ruimtelijke en functionele kwaliteitswinst.

2. In de stedenbouwkundige visie 'uitgangspunten bebouwing en beeldkwaliteit locatie Oud Over 30' is geadviseerd om alle functies zoveel mogelijk in de hoofdmassa onder te brengen en geen bijgebouwen toe te staan. Dit past bij het landelijke karakter van het gebied en de situering ervan als 'tweedelijns bebouwing' in het lint Oud Over.

Versnippering van de bebouwing moet zoveel mogelijk worden voorkomen. Er is dan ook bewust gekozen om in het nieuwe bestemmingsplan op het perceel één bouwvlak op te nemen, met daaromheen een tuinbestemming. De woonbestemming wordt niet vergroot.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

13	IN/12/17795	De Haan, Timmers en anderen	Doude van Troostwijkplein 13 3632 BC Loenen ad Vecht	31-10-2012
----	-------------	-----------------------------------	--	------------

Samenvatting inspraakreactie

1. In het bestemmingsplan heeft slechts een gedeelte van de huidige groeninrichting van het Doude van Troostwijkplein de bestemming 'Groen' gekregen. Delen van de groenvoorziening zijn opgenomen in de bestemming 'Verkeer'. Insprekers zijn van mening dat het hele plein als 'Groen' moet worden bestemd, omdat de groenvoorziening met speelfunctie op gespannen voet staat met de verkeersbestemming.
2. In de bestaande situatie zouden verkeer en parkeren ook zoveel mogelijk moeten worden uitgebannen. Dit is te risicovol voor spelende kinderen en fietsende schoolkinderen. Het plein moet als onderdeel van de schoolzone worden bestempeld.
3. Voor de hoogte van mogelijk toekomstige nieuwe bebouwing rond het plein moet de nokhoogte van de bestaande bebouwing aan het Doude van Troostwijkplein even zijde en aan de Albrechtlaan maatgevend zijn. Deze hoogte mag niet worden overschreden.
4. Het wandelpad tussen de twee woonblokken aan de even zijde van het plein dient in de toekomst open te blijven.
5. In een bijlage pleiten insprekers voor het uitbreiden van de schoolzone, zodat fietsverkeer wordt bevorderd en een rustig wandelgebied voor senioren ontstaat. Door de sloop van seniorenwoning en de realisering van hoge bebouwing zijn groen en zichtlijnen verdwenen. Bij het fietspad op de hoek van 'Pleinzicht' is een spiegel nodig.

Commentaar

1. Het Doude van Troostwijkplein heeft naast een groenfunctie ook een verkeersfunctie, onder andere voor de ontsluiting van de woningen die aan het plein staan. In de bestemming 'Groen' zijn wegen en parkeerplaatsen niet toegestaan. Het is dan ook niet mogelijk om het gehele plein als 'Groen' te bestemmen. Omdat waarde wordt gehecht aan het groene karakter en de aanwezigheid van de speelvoorziening, wordt het groen ingerichte zuidelijke deel van het plein in het ontwerpbestemmingsplan ook bestemd als 'Groen'. De wegen en parkeerplaatsen blijven in de bestemming 'Verkeer' liggen.
2. Het is onontkoombaar dat het Doude van Troostwijkplein ook een verkeers- en parkeerfunctie heeft, al was het alleen maar om de woningen aan het plein te kunnen ontsluiten. Het treffen van verkeerskundige maatregelen of het uitbreiden van de schoolzone kan niet worden geregeld in een bestemmingsplan.
3. Het bestemmingsplan 'Loenen aan de Vecht' maakt aan het Doude van Troostwijkplein geen nieuwe bebouwing mogelijk. In het bestemmingsplan kunnen geen bepalingen worden opgenomen voor (eventuele) toekomstige nieuwbouw op deze locatie.
4. Er zijn geen voornemens om dit wandelpad af te sluiten. Het al dan niet afsluiten van een wandelpad kan niet in een bestemmingsplan worden geregeld.
5. Uitbreiding van de schoolzone kan niet in een bestemmingsplan worden geregeld. Hetzelfde geldt voor het plaatsen van een spiegel of andere inrichtingsmaatregelen.

Conclusie

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan:

- Het groen ingerichte gedeelte op het zuidelijk deel van het Doude van Troostwijkplein wordt bestemd als 'Groen'.

14	IN/12/17800	Kusters	't Rond 9 3632 BN Loenen ad Vecht	31-10-2012
----	-------------	---------	--------------------------------------	------------

Samenvatting inspraakreactie

1. Inspreker kan niet beoordelen of het nieuwe bestemmingsplan leidt tot verlies van rechten ten opzichte van het in 2011 vastgestelde bestemmingsplan voor het perceel 't Rond 9. Gezien de recente vaststellingsdatum van het vigerende bestemmingsplan, zou het perceel net als de wijk Cronenburgh buiten het plangebied kunnen worden gehouden.
2. De vernieuwing van 't Rond zoals opgenomen in de stedenbouwkundige visie 't Rond (november 2007) zou als wijzigingsbevoegdheid moeten worden opgenomen in het bestemmingsplan.
3. Het bestemmingsplan moet de karakteristiek van 't Rond beschermen door een maximale goothoogte van 3 meter vast te leggen conform de vigerende situatie. Tevens moet worden opgenomen dat sprake dient te zijn van een schuin dak met een dakhelling tussen 30 en 65 graden. Daarnaast moeten karakteristieken als het ruime rond lopende straatprofiel, het verbindende groen en de ritmische éénlaagse bebouwing met lichte gevels en een zadeldak worden beschermd.
4. Door het meenemen van oudere aan-, uit- en bijgebouwen in het bouwvlak ontstaat een risico voor verlies van openheid door het aaneengroeien van bouwmassa's, mede vanwege de mogelijkheid voor vergunningvrij bouwen. Met name ten aanzien van de woning 't Rond 11, die al een relatief grote lengte heeft, maakt inspreker daar bezwaar tegen.
5. Uit oogpunt van rechtszekerheid en ruimtelijke kwaliteit zou bij de samenwoonschool aan 't Rond en woonzorgcentrum 't Kampje aan de Driehovenlaan alleen de footprint van de bebouwing moeten worden bestemd als 'Maatschappelijk'. Het aanwezige groen en de bestrating moeten worden bestemd als 'Tuin', zoals ook voor de particuliere kavels is gedaan.

Commentaar

1. Eén van de doelstellingen van het actualiseren van de bestemmingsplan in de gemeente Stichtse Vecht is het aantal bestemmingsplannen per kern zoveel mogelijk te beperken. Hierdoor ontstaat een overzichtelijke situatie en gelden voor de hele kern dezelfde regels. Om die reden is het perceel 't Rond 9 opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. De bouwmogelijkheden uit het bestemmingsplan 't Rond 9' zijn overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Het bouwvlak en de maximale goot- en bouwhoogte zijn exact overgenomen. Ook de bouwregels voor bijbehorende bouwwerken in het bestemmingsplan 'Loenen aan de Vecht' komen overeen met de bouwregels in het bestemmingsplan 't Rond 9'. Bij nadere beschouwing is overigens gebleken dat het bouwvlak dat in het voorontwerpbestemmingsplan was opgenomen, groter was dan het bouwvlak in het bestemmingsplan 't Rond 9'. Het bouwvlak op het perceel is daarom in het ontwerpbestemmingsplan verkleind.
2. Het bestemmingsplan 'Loenen aan de Vecht' heeft een conserverend karakter en maakt in principe geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Om die reden is gekozen voor het relatief strak bestemmen van de bestaande situatie. Zoals inspreker aangeeft, is dit van belang om de stedenbouwkundige karakteristiek van 't Rond te beschermen. Er is op dit moment geen sprake van concrete initiatieven voor herbouw of verbouwing van de woningen aan 't Rond. Er wordt dan ook geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen.
3. Overeenkomstig de stedenbouwkundige visie voor 't Rond (2007) wordt voor alle woningen aan de oneven zijde van 't Rond een goot- en bouwhoogte van 3 respectievelijk 9 meter worden opgenomen. Dit komt overeen met de goot- en bouwhoogte die zijn opgenomen in de bestemmingsplannen die in de afgelopen jaren voor de nieuwe woningen aan 't Rond 9 en 't Rond 15 zijn vastgesteld.

Er is 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. De overige karakteristieken die inspreker benoemt, hebben onder andere betrekking op het groene karakter en het materiaalgebruik. Dergelijke karakteristieken kunnen niet worden beschermd in een bestemmingsplan.

4. Het is inderdaad niet gewenst dat de woningen aan 't Rond aan elkaar groeien door het steeds opnieuw realiseren van aanbouwen. Op basis van de stedenbouwkundige visie uit 2007 zijn de bouwvlakken daarom opnieuw bezien. De bouwvlakken zijn in het ontwerpbestemmingsplan op de zijgevels van de hoofdbouwmassa gelegd, waardoor de uitbreidingsmogelijkheden naar de zijkant worden beperkt. De diepte van de bouwvlakken is daarbij aangepast, zodat voor alle woningen vergelijkbare bouw mogelijkheden (een bouwvlak van circa 140 m²) gelden.
5. De bestemming 'Tuin' is alleen opgenomen voor de voortuinen van de woonpercelen. Hierdoor is op de verbeelding direct zichtbaar waar bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan (bestemming 'Wonen') en waar bijbehorende bouwwerken niet zijn toegestaan (bestemming 'Tuin'). Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' moeten alle gebouwen (met uitzondering van bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen) binnen het bouwvlak worden gebouwd. Buiten het bouwvlak zijn geen gebouwen toegestaan. Omdat hier geen onderscheid wordt gemaakt tussen een te bebouwen erf en een onbebouwde voortuin, is het opnemen van de bestemming 'Tuin' niet zinvol.

Conclusie

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan:

- De bouwvlakken voor de woningen aan de oneven zijde van 't Rond (nummer 1 tot 21) worden aangepast door ze op de zijgevels van de bestaande hoofdbouwmassa te leggen. In de diepte van de bouwvlakken wordt gevarieerd, zodat voor alle woningen een bouwvlak van circa 140 m² geldt.
- De goot- en bouwhoogte van de woningen aan de oneven zijde van 't Rond (nummer 1 tot en 21 oneven) worden aangepast in 3 respectievelijk 9 meter.

15	IN/12/17801	Amer Adviseurs namens Van Rijn	Zonnehof 43 3811 ND Amersfoort	31-10-2012
----	-------------	--------------------------------	-----------------------------------	------------

Samenvatting inspraakreactie

Het koetshuis op het adres Oud Over 1 ligt binnen het rijksbeschermd dorpsgezicht, maar is niet beschermd als rijks- of gemeentelijk monument. De eigenaar wil het perceel herontwikkelen. Hierover heeft reeds overleg plaatsgevonden met Welstand en Monumenten Midden Nederland (WMMN) en het initiatief is bekend bij de gemeente. Inspreker heeft de volgende verzoeken:

1. Inspreker verzoekt om de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - karakteristiek 2' te laten vervallen. Op basis van informatie van de KICH en het advies van WMMN is geen sprake van een cultuurhistorisch waardevol karakter. Een gedegen cultuurhistorische analyse van het plangebied is niet uitgevoerd en de aanwijzing van het koetshuis als karakteristiek pand is niet onderbouwd. In het geldende plan is voor het pand ook geen bescherming opgenomen. Het aanmerken van het pand als karakteristiek leidt wel tot beperkingen voor de eigenaar, maar niet tot voordelen, zoals bij monumenten wel het geval is. Doordat het pand niet gesloopt mag worden, is sprake van een forse beperking, die niet overeenstemt met de principemedewerking vanuit de gemeente voor herontwikkeling en leidt tot planschade. Tenslotte is onduidelijk wat het verschil is tussen de 'karakteristieke panden 1' en 'karakteristieke panden 2'.
2. In overleg met de gemeente is besloten om de gewenste ontwikkeling op het perceel mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan. Als reactie op maatschappelijk verweer heeft de eigenaar echter besloten om het koetshuis niet te slopen, maar enkel inpandig te verbouwen. Op basis van het advies van WMMN verzoekt de eigenaar wel om een extra bouwvlak om een 'koetsierswoning' op te kunnen richten.

Commentaar

1. Alle panden die in het Monumenten Inventarisatie Project (MIP) als cultuurhistorisch waardevol zijn aangemerkt, zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - karakteristiek 1' of 'specifieke bouwaanduiding - karakteristiek 2'. Alle MIP-panden hebben in meer of mindere mate cultuurhistorische waarde. Bescherming van deze panden wordt dan ook wenselijk geacht, vandaar dat aan de aanduidingen een beschermende regeling in de vorm van een sloopverbod is gekoppeld. Dat in het vigerende bestemmingsplan geen sprake was van een beschermende regeling, doet daaraan niets af. De afgelopen jaren is op nationaal niveau een duidelijke kentering zichtbaar in het cultuurhistorisch beleid. Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) verschuift de monumentenzorg van een objectgerichte benadering naar een gebiedsgerichte benadering. Hierbij speelt het bestemmingsplan een belangrijke rol. Het beschermen van de karakteristieke panden die geen monumentale status hebben, past binnen deze nieuwe benadering, die door de gemeente Stichtse Vecht wordt onderschreven.

WMMN heeft weliswaar aangegeven dat het denkbaar is dat het pand deels wordt gewijzigd of zelfs deels wordt gesloopt, maar heeft daarbij ook de kanttekening gemaakt dat het koetshuis een duidelijke samenhang vertoont met de buitenplaats en nog altijd herkenbaar is als bijgebouw. Reeds hieruit blijkt de cultuurhistorische waarde van het pand, die niet zozeer is ingegeven vanuit de architectuur, maar vanuit de samenhang met de overige delen van de buitenplaats Vegtlust. Vanuit de gebiedsgerichte benadering van de MoMo is dit een reden om het pand aan te duiden als karakteristiek pand en een sloopverbod op te nemen.

Zoals ook is gebleken uit het maatschappelijk verweer tegen de sloop van de bebouwing, is hier sprake van een gevoelige situatie, waardoor het opnemen van een beschermende regeling in het bestemmingsplan gerechtvaardigd is. In de regeling is voorzien in een afwijkmogelijkheid van het sloopverbod, als handhaving van de bestaande bebouwing in redelijkheid niet kan worden gevergd. Deze regeling is afdoende om in specifieke gevallen maatwerk te kunnen bieden en sloop van (delen van) de bebouwing mogelijk te maken.

In het voorontwerpbestemmingsplan waren de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - karakteristiek 1' en 'specifieke bouwaanduiding - karakteristiek 2' opgenomen. Aangezien de regeling voor beide aanduidingen hetzelfde is, worden de aanduidingen in het ontwerpbestemmingsplan vervangen door één aanduiding 'karakteristiek'.

2. De plannen voor de bouw van een 'koetsierswoning' naast het koetshuis zijn onvoldoende uitgekristalliseerd om ze mee te kunnen nemen in het bestemmingsplan. Alleen de uitspraak van WMMN dat een 'ontwikkeling in de trant van een koetsierswoning tot de mogelijkheden zou kunnen behoren' is onvoldoende om in het bestemmingsplan in een concrete bouwmogelijkheid te kunnen voorzien. Gezien de ligging in het beschermd dorpsgezicht en op de buitenplaats Vegtlust is het van groot belang dat sprake is van een plan dat past binnen de omgeving. Zonder een concreet plan, dat onder andere akkoord is bevonden door WMMN, is het niet mogelijk om een passend bouwvlak op te nemen. Om die reden wordt geen extra woning mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan.

Overigens heeft inmiddels overleg plaatsgevonden en heeft de initiatiefnemer aangegeven het koetshuis te willen restaureren en een aanbouw wil realiseren. Deze mogelijkheid is opgenomen in de bestemming 'Buitenplaats'.

Conclusie

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan:

- De aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - karakteristiek 1' en 'specifieke bouwaanduiding - karakteristiek 2' worden vervangen door de aanduiding 'karakteristiek'.

16	IN/12/17805	Boekhoven	Oud Over 13 3632 VA Loenen ad Vecht	30-10-2012
----	-------------	-----------	--	------------

Samenvatting inspraakreactie

1. Inspreker verzoekt om het pand Oud Over 13 een woonbestemming te geven overeenkomstig de in 2004 verleende vrijstelling. De gronden zijn nu nog aangewezen voor horeca. Het pand is in gebruik als woning en kent geen faciliteiten meer om horeca te kunnen uitvoeren.
2. Het bouwvlak voor het pand Oud Over 13 kent twee maximale bouwhoogtes: 7,5 meter voor het hoofdgebouw en 3 meter voor de aanbouw. Inspreker verzoekt om voor het pand één maximale bouwhoogte van 7,5 meter op te nemen of, indien sprake moet blijven van twee maximale bouwhoogten, de hoogte van de aanbouw te verhogen tot 5 meter. Hierdoor kan op de serre een sierhekwerk worden geplaatst rond het bestaande balkon.

Commentaar

1. Het pand is in het voorontwerpbestemmingsplan bestemd als 'Wonen - 2' en aangeduid als 'horeca'. Er is geen bezwaar om de aanduiding 'horeca' te laten vervallen. Er is op dit moment immers geen horecavestiging aanwezig en realisering daarvan is binnen de planperiode (10 jaar) niet voorzien. Binnen de bestemming 'Wonen - 2' kan de bestaande woning zonder meer gehandhaafd blijven.
2. De maximale bouwhoogtes voor het pand zijn overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan 'Kom Loenen aan de Vecht'. Deze hoogtes zijn per pand gedetailleerd vastgelegd zodat de bestaande bebouwingskarakteristiek van het beschermd dorpsgezicht behouden blijft. De maximale bouwhoogte wordt om deze reden niet verhoogd. Zeker in een relatief dichtbebouwd gebied, waarvan sprake is op de hoek van de Brugstraat en de Oud Over, is de variatie aan bouwhoogtes en het onderscheid tussen hoofdbouwmassa's en ondergeschikte aan- en uitbouwen van belang voor de ruimtelijke kwaliteit. Verhogen van de maximale bouwhoogte van de aanbouw tot 5 meter zou dit verschil grotendeels teniet doen. De bouwhoogte wordt dan ook niet verhoogd.

Conclusie

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan:

- De aanduiding 'horeca' wordt verwijderd van het perceel Oud Over 13.

17	IN/12/17867 IN/12/17851	Engelbracht	Rijksstraatweg 109 3632 AB Loenen ad Vecht	2-11-2012
----	----------------------------	-------------	---	-----------

Samenvatting inspraakreactie

1. Het pand Rijksstraatweg 109/111 is bestemd als 'Dienstverlening'. Inspreker verzoekt om het pand te bestemmen als 'Centrum', zoals vrijwel alle panden met een niet-woonbestemming. De bedoeling is om het perceel in gebruik te nemen ten behoeve van 'beroepen en bedrijven aan huis'. Dit sluit aan bij de vigerende bestemming: bedrijf/detailhandel met woning. Aangezien er sprake is van 2 huisnummers, 3 toegangsdeuren en 2 stroomaansluitingen zouden 2 eenheden met centrumbestemming kunnen worden gerealiseerd, zonder dat sprake is van 'splitsing'.
2. Door de nieuwbouw op het perceel kan de locatie geen archeologische waarde meer hebben, zodat geen dubbelbestemming van toepassing is.
3. Door opname in het beschermd dorpsgezicht wordt het pand, dat niet monumentaal of passend is, beperkt in gebruik en uitbreidingsmogelijkheden. Inspreker verzoekt om het pand buiten het beschermd dorpsgezicht te plaatsen dan wel een lichter regime van toepassing te verklaren. Het beschermd dorpsgezicht zou eigenlijk beperkt moeten worden tot de echte historische kern, aan de zuid- en oostzijde van de Rijksstraatweg.
4. Inspreker verzoekt om de maximale goot- en bouwhoogte in overeenstemming te brengen met de omgeving zodat verbouw of herbouw mogelijk is. Verzocht wordt om een goothoogte van 6 of 8 meter en een bouwhoogte van 9 meter. De huidige bouwhoogte is al 6,20 meter, zodat de toegestane hoogte van 6 meter te beperkt is.
5. Inspreker verzoekt om een beperkte uitbreiding van ten minste 30 m² van de bestaande bebouwing mogelijk te maken, bijvoorbeeld voor het plaatsen van een schuur/garage of geld-uitgiftepunt.
6. Inspreker verzoekt om de gewenste buitentrap mogelijk te maken in het nieuwe bestemmingsplan.

Commentaar

1. De bestemming 'Centrum' is alleen opgenomen voor de percelen in het dorpscentrum die in het plangebied van het vigerende bestemmingsplan 'Kom Loenen aan de Vecht' liggen, aangezien dat bestemmingsplan ook een bestemming 'Centrumvoorzieningen' kende. Voor de percelen die niet binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Kom Loenen aan de Vecht' liggen, zijn bestemmingen opgenomen die recht doen aan het gebruik van de gronden. Voor het perceel aan de Rijksstraatweg 109, waar voorheen een bank was gevestigd, is daarom in het voorontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Dienstverlening' opgenomen.

Op het perceel is in de huidige situatie geen woning aanwezig. Het in gebruik nemen van het perceel ten behoeve van een aan huis verbonden beroep of aan huis verbonden bedrijf is niet mogelijk, aangezien een dergelijke functie is gekoppeld aan de aanwezigheid van een woning. Het is niet zonder meer mogelijk om op het perceel een nieuwe woning toe te staan. De aanvaardbaarheid van een woning in milieuhygiënisch en planologisch opzicht is op dit moment namelijk niet aangetoond.

Teneinde de gebruiksmogelijkheden van het pand te verruimen, is de bestemming Dienstverlening aangepast in Gemengd. In de bestemmingsomschrijving is (naast dienstverlening) het gebruik als kantoor toegevoegd.

2. Op grond van artikel 38a van de Monumentenwet 1988 en artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening zijn gemeenten verplicht om bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te houden met mogelijk aanwezige archeologische waarden en in de toelichting te verantwoorden op welke wijze dat is gebeurd. Om aan deze verplichting te voldoen, heeft de voormalige gemeente Loenen aan de Vecht in 2009 een archeologische beleidskaart op laten stellen. Deze beleidskaart stelt de gemeente in staat de mogelijk aanwezige archeologische waarden structureel mee te nemen in het ruimtelijk planvormingsproces. Op basis van de archeologische beleidskaart is voor de gronden binnen het beschermd dorpsgezicht, waaronder het perceel Rijksstraatweg 109, sprake van een hoge archeologische verwachtingswaarde. Deze hoge verwachtingswaarde is in het bestemmingsplan vertaald in de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1'. In het kader van de archeologische beleidskaart is ook in beeld gebracht waar de gronden zodanig zijn verstoord, dat geen sprake meer is van een archeologische verwachtingswaarde. Er is geen aanleiding geweest om daar op het perceel Rijksstraatweg 109 vanuit te gaan. Er kunnen immers ook onder de bestaande bebouwing of op het onbebouwde voorterrein archeologische resten aanwezig zijn. Het enkele gegeven dat het gebied bebouwd is, leidt er dan ook niet per definitie toe dat alle archeologische waarden op het perceel verloren zijn gegaan. Om hierover een definitieve uitspraak te kunnen doen, is gericht (archeologisch) onderzoek noodzakelijk. De dubbelbestemming blijft dan ook gehandhaafd.
3. De dorpskern van Loenen is op 4 augustus 1966 aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Op grond van de Monumentenwet zijn gemeenten verplicht om de cultuurhistorische waarden in een beschermd dorpsgezicht te beschermen in een bestemmingsplan. Het bestemmingsplan moet de cultuurhistorische karakteristieken en structuren borgen, waarbij het aanwijzingsbesluit richtinggevend is. Bij de aanwijzing is het dorpsgezicht begrensd. De begrenzing van een beschermd dorpsgezicht staat in het bestemmingsplan niet ter discussie. Het pand kan dan ook niet buiten het rijksbeschermd dorpsgezicht worden geplaatst.

Hoewel het pand aan de Rijksstraatweg op zich niet cultuurhistorisch waardevol is, maakt het wel deel uit van de bebouwingsstructuur van de dorpskern van Loenen. Het pand draagt qua architectuur en uitstraling niet bij aan de uitstraling van het beschermd dorpsgezicht. De bouwmassa en situering van het pand zijn echter wel van belang voor het straatbeeld aan de Rijksstraatweg. Om die reden is gekozen voor een manier van bestemmen die de huidige bebouwing vastlegt. Vanwege de ligging in het beschermd dorpsgezicht is verplaatsing of verbouwing van het pand uitsluitend mogelijk op basis van een concreet en door de monumentencommissie geaccordeerd bouwplan. Verruimen van de bouw mogelijkheden zonder dat sprake is van een concreet initiatief is daarom niet aan de orde.

4. Zoals hiervoor aangegeven, is het aanpassen van de bebouwing mogelijkheden zonder een concreet en goedgekeurd bouwplan niet mogelijk. Het verhogen van de goot- en bouwhoogte zoals verzocht door inspreker maakt de realisering van een extra verdieping mogelijk, wat niet zonder meer als ruimtelijk passend kan worden gezien. De goot- en bouwhoogte van de panden in de omgeving is, net als bij het pand Rijksstraatweg 109, afgestemd op de actuele goot- en bouwhoogte. Ook op deze percelen is verhoging van de bestaande bebouwing derhalve niet mogelijk gemaakt. De afwisseling in goot- en bouwhoogtes is juist karakteristiek. De maximale bouwhoogte zal, op basis van de actuele bouwhoogte van 6,2 meter, worden aangepast in 6,5 meter.
5. In alle niet-woonbestemmingen is het uitgangspunt dat alle gebouwen binnen het bouwvlak moeten worden gerealiseerd, met uitzondering van bijbehorende bouwwerken bij (bedrijfs)woningen. Door deze wijze van bestemmen blijft de bebouwing zoveel mogelijk geconcentreerd op de percelen en wordt verrommeling voorkomen. Er wordt dan ook geen ruimte geboden voor het bouwen buiten bouwvlak.

6. Teneinde de bouw van een nieuwe opgang voor de bovenverdieping van het pand mogelijk te maken, wordt het bouwvlak aan de achterzijde en één zijkant verruimd met 1,5 meter.

Conclusie

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan:

- De maximale bouwhoogte op het perceel Rijksstraatweg 109 wordt aangepast in 6,5 meter.
- De bestemming Dienstverlening wordt aangepast naar de bestemming Gemengd.
- Het bouwvlak op het perceel Rijksstraatweg 109 wordt verruimd.

18	IN/12/16847	Van den Bosch	Hoefijzer 2e 3632 WB Loenen ad Vecht	4-11-2012
----	-------------	---------------	---	-----------

Samenvatting inspraakreactie

Inspreker verzoekt om in het bestemmingsplan de bouw van een schuur mogelijk te maken op gronden die nu deels als 'Tuin' zijn bestemd. Door de huidige woonbestemming zou de schuur min of meer midden op het perceel terechtkomen.

Commentaar

De door inspreker gewenste aanpassing is beperkt en stuit niet op ruimtelijke bezwaren. De woonbestemming wordt dan ook verruimd zodat de locatie van de gewenste schuur volledig binnen de bestemming 'Wonen' is opgenomen.

Conclusie

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan:

- De bestemming 'Wonen' (in het ontwerpbestemmingsplan 'Wonen - 1') op het perceel Hoefijzer 2^e is vergroot zodat de bouw van een schuur mogelijk is.

4 Overlegreacties

4.1 Overzicht overlegreacties

nr	Registratie-nummer	Naam	Adres	Datum
1	IN/12/17525	Provincie Utrecht	Postbus 80300 3508 TH Utrecht	25-10-2012
2	IN/12/17703 IN/12/17730	Vechtplassencommissie	Postbus 5347 1380 GH Weesp	29-10-2012 30-10-2012
3	IN/12/17707	Waternet	Korte Ouderkerkerdijk 7 1096 AC Amsterdam	29-10-2012
4	IN/12/17796	Kamer van Koophandel	Postbus 48 3500 AA Utrecht	31-10-2012
5	IN/12/	Nederlandse Gasunie	Postbus 19 9700 MA Groningen	01-10-2012
6	IN/12/	Veiligheidsregio Utrecht	Kobaltweg 59-61 3542 CE Utrecht	9-11-2012
7	IN/12/	Welstand en Monumenten Midden Nederland	Postbus 115 3980 CC Bunnik	20-11-2012 21-11-2012

4.2 Samenvatting en beantwoording overlegreacties

1	IN/12/17525	Provincie Utrecht	Postbus 80300 3508 TH Utrecht	25-10-2012
---	-------------	-------------------	----------------------------------	------------

Samenvatting overlegreactie

1. Uit de omschrijving van het provinciaal beleid blijkt niet wat de (nieuwe) Groene contour betekent voor het plan. Dit is relevant omdat een agrarisch perceel tussen de Vecht en de provinciale weg deze aanduiding heeft. Op deze gronden mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die een omvorming naar natuur onmogelijk maken. Daarnaast zou het wenselijk zijn om op dit perceel de ruimte te bieden voor een creatief arrangement waarmee ook natuur zou kunnen worden ontwikkeld.
In de toelichting is aangegeven dat het plangebied niet binnen de EHS ligt. Dit is niet juist, aangezien de Vecht en het Loenense deel van landgoed Vrederijk aan de Oud Over tot de EHS behoren.
Opgemerkt wordt dat het vanwege (technische) onduidelijkheden niet duidelijk is op welke wijze de ecologische verbindingzone voor de Vecht in de regels is opgenomen.
2. De dubbelbestemmingen op de verbeelding komen niet overeen met de vrijstellingsgrenzen uit het gemeentelijk archeologiebeleid. De gebieden met een lage verwachting hebben geen dubbelbestemming.
3. Voor sommige bestemmingen, waaronder 'Agrarisch met waarden', wordt in de regels het recreatief medegebruik gemist. Daarnaast wordt in overweging gegeven om ook de Vecht een recreatieve (mede)bestemming te even.

Commentaar

1. Op grond van de Verordening Ruimte dient een bestemmingsplan voor een gebied binnen de 'groene contour' bestemmingen en regels te bevatten die zijn gericht op de bescherming van de waarden en kenmerken van het gebied. Ruimtelijke ontwikkelingen mogen deze waarden en kenmerken niet aantasten. De Vecht is, inclusief de oevers, onderdeel van de groene contour en in het zuidelijk deel van het plangebied liggen enkele percelen binnen de contour, zowel aan de westzijde van de Vecht (het terrein van het voormalige kasteel Cronenburgh) als aan de oostzijde van de rivier.

De betreffende percelen zijn voorzien van een passende bestemming, die geen nieuwe ontwikkelingen toestaan. Voor het voormalige kasteelterrein is de bestemming 'Agrarisch met waarden' opgenomen en voor de bospercelen aan de oostzijde van de Vecht de bestemming 'Natuur'. Binnen beide bestemmingen mogen geen gebouwen worden gebouwd. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een zeer beperkte bebouwingsregeling, waardoor verstoring van de natuurwaarden door bebouwing niet aan de orde is. In de bestemming 'Natuur' is daarnaast een omgevingsvergunningstelsel opgenomen ter bescherming van de natuurwaarden. Hierdoor zijn de waarden en kenmerken van het gebied beschermd en wordt voldaan aan de Verordening Ruimte. De Vecht is bestemd als 'Water' en aangeduid als 'ecologische verbindingzone'. Bescherming is geregeld door middel van een omgevingsvergunningstelsel.

In de toelichting zal hier aandacht aan worden besteed en wordt aangegeven dat delen van het plangebied deel uitmaken van de EHS.

2. De dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologie 3' zijn op de verbeelding van het voorontwerpbestemmingsplan abusievelijk omgedraaid. De ligging van de dubbelbestemmingen wordt in het ontwerpbestemmingsplan dan ook aangepast. De gehanteerde ondergrenzen zijn dan overeenkomstig het gemeentelijk archeologiebeleid, namelijk:
 - hoge verwachting historische kern: 50 m² (Waarde - Archeologie 1)
 - hoge verwachting meandergordel/crevassecomplex: 500 m² (Waarde - Archeologie 2)
 - middelhoge verwachting bebouwing op meandergordel/crevasse: 1.000 m² (Waarde - Archeologie 3)

Voor de gebieden met een lage verwachting is in het bestemmingsplan geen dubbelbestemming opgenomen. Archeologisch onderzoek is hier pas nodig bij bodemverstoringen van meer dan 10 hectare. Dergelijke zeer grootschalige ontwikkelingen zijn in het plangebied niet aan de orde en kunnen op basis van het bestemmingsplan ook niet worden uitgevoerd. Het opnemen van een dubbelbestemming is daarom niet zinvol.

3. De suggestie van de provincie wordt overgenomen. Aan de bestemmingsomschrijving van de bestemmingen 'Agrarisch met waarden' en 'Water' wordt 'extensief recreatief medegebruik' toegevoegd.

Conclusie

De vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan:

- In de toelichting is aandacht besteed aan de ligging van delen van het plangebied in de 'groene contour'.
- de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologie 3' worden op de verbeelding omgewisseld.

- Aan de bestemmingsomschrijving van de bestemmingen 'Agrarisch met waarden' en 'Water' wordt 'extensief recreatief medegebruik' toegevoegd.

2	IN/12/17703 IN/12/17730	Vechtplassencommissie	Postbus 5347 1380 GH Weesp	29-10-2012 30-10-2012
---	----------------------------	-----------------------	-------------------------------	--------------------------

Samenvatting overlegreactie

1. Het begrip dat voor 'buitenplaats' is opgenomen in artikel 1 van de regels beperkt zich tot de buitenplaatsen die beschermd zijn op grond van artikel 3 van de Monumentenwet. De VPC pleit voor het opnemen van een meer objectief begrip en doet daarvoor een voorstel.
2. De VPC vraagt of het 'peil' eenduidig is vastgelegd en of dat het Vechtpeil betreft.
3. De VPC vraagt zich af waarom het begrip 'nokhoogte' ontbreekt.
4. Op de kaart is langs de Vreelandseweg niet af te lezen waar de grens tussen 'Verkeer' en 'Tuin' ligt. De groenstrook tussen de tuinen en de weg zou zich lenen voor de aanleg van een wandelpad. Het is van belang deze mogelijkheid veilig te stellen.
5. Ook tussen 'Tuin' en 'Water' is de grens niet af te lezen. In de bestemming 'Tuin' is niet aangegeven dat bouwwerken bij een woonschip niet buiten de contour van de opbouw van het woonschip mogen staan. Daarnaast ontbreken de minimale afstanden tussen woonschepen. De VPC vraagt zich af of het bestemmingsplan 'Woonschepen Loenen' wel voldoende verweven is in het bestemmingsplan.
6. De VPC kan zich voorstellen dat in de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Tuin - 3' het waterhek of de waterstoep worden genoemd.
7. De VPC is van mening dat de onderlinge afstand tussen woonschepen meer moet bedragen dan 5 meter en dat eventuele bouwsels binnen de contouren van de opbouw moeten staan.
8. De zinsnede zoals opgenomen in 22.2.2 a en b is onbegrijpelijk.
9. Op de kappenkaart ontbreken de percelen Oud Over 1 en 3.

Commentaar

1. De suggestie van de Vechtplassencommissie wordt overgenomen. Het begrip voor 'buitenplaats' wordt aangepast zodat ook de buitenplaatsen die niet beschermd zijn op grond van de Monumentenwet onder het begrip vallen.
2. Het peil is eenduidig vastgelegd in artikel 1 van de regels (in het ontwerpbestemmingsplan is het begrip verplaatst naar artikel 2, de wijze van meten). In het begrip is voor verschillende situaties vastgelegd waar het peil wordt gemeten. Indien in of op het water wordt gebouwd, is het peil de hoogte van terrein ter plaatse van het meest nabijgelegen punt waar het water grenst aan het vaste land.
3. Ingevolge de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008) wordt in bestemmingsplan niet meer gesproken van (nok)hoogte, maar van bouwhoogte. In artikel 2 van de regels is vastgelegd hoe de bouwhoogte van een bouwwerk wordt gemeten.
4. De grens tussen de bestemmingen 'Verkeer' en 'Tuin' is duidelijk weergegeven op de verbeelding. De bestemmingsgrens is gelegd op de plek waar de (over)tuinen zijn afgescheiden van de openbare ruimte. De weg is daardoor, inclusief groene bermen, in zijn geheel in de bestemming 'Verkeer' opgenomen. Het bestemmingsplan biedt daardoor de mogelijkheid om op deze locatie een wandelpad aan te leggen. Aanleg van een wandelpad kan echter niet worden afgedwongen in een bestemmingsplan.
5. De grens tussen de bestemmingen 'Tuin' en 'Water' is duidelijk weergegeven op de verbeelding. De bestemmingsgrens van de waterbestemming voor de Vecht was in het voorontwerpbestemmingsplan op kadastrale eigendomsgrenzen gelegd. Deze bestemmingsgrenzen worden aangepast, door de feitelijke rand van het water als grens aan te houden in het ontwerpbestemmingsplan.

Het bestemmingsplan 'Loenen aan de Vecht' wordt, na vaststelling van het bestemmingsplan 'Woonschepen' aangepast op dat bestemmingsplan, zodat de regelingen voor de woonschepen in beide plannen overeenkomen. Zoals ook aangegeven in de reactie op de zienswijze die de Vechtplassencommissie heeft ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Woonschepen', wordt de mogelijkheid voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken op de oever niet beperkt tot de contour van de opbouw. Een beperking is niet gewenst omdat dit een beperking van de rechten van de woonbootbewoners zou betekenen. In het bestemmingsplan 'Woonschepen' is voor de onderlinge afstand tussen twee woonschepen een minimale afstand van 5 meter geregeld. In het bestemmingsplan 'Loenen aan de Vecht' hoeft deze beperking niet te worden opgenomen aangezien per aanduidingsvlak 'woonschepenligplaats' slechts één woonschip is toegestaan. De afstand tussen de aanduidingsvlakken bedraagt in alle gevallen meer dan 5 meter.

6. In de bestemmingsomschrijving van een bestemming wordt aangegeven voor welke doeleinden de gronden mogen worden gebruikt. De bestemmingsomschrijving is geen uitputtende omschrijving van alle bouwwerken die binnen een bestemming voor (kunnen) komen. Het benoemen van de waterstoep of het waterhek in de bestemmingsomschrijving voegt niets toe aan de juridische regeling.
7. Voor het bestemmingsplan 'Loenen aan de Vecht' geldt dat alleen de bestaande woonschepenligplaatsen zijn aangeduid en dat de afstand tussen de woonschepen in alle gevallen meer dan 5 meter bedraagt. Het vergroten van de afstand tussen de bestaande woonschepenligplaatsen is niet aan de orde. Ook het beperken van de bouw van 'bouwsels' tot de contouren van de opbouw wordt niet overwogen. Dit zou een beperking van de rechten van de woonbootbewoners betekenen.
8. De zinsnede is inderdaad niet goed leesbaar en daardoor onduidelijk. In het ontwerpbestemmingsplan wordt deze zinsnede daarom niet meer gebruikt.
9. De kappenkaart wordt aangevuld, waarbij ook de percelen Oud Over 1 en 3 worden opgenomen.

Conclusie

De vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan:

- Het begrip voor 'buitenplaats' wordt aangepast;
- De begrenzing van de bestemming 'Water' voor de Vecht wordt aangepast, zodat deze overeenkomt met de feitelijke begrenzing van het water in plaats van een kadastrale begrenzing.
- De zinsnede zoals opgenomen in (onder andere) artikel 22.2.2 a en b wordt in het ontwerpbestemmingsplan niet meer gehanteerd.
- De kappenkaart wordt aangevuld, waarbij ook de percelen Oud Over 1 en 3 worden opgenomen.

3	IN/12/17707	Waternet	Korte Ouderkerkerdijk 7 1096 AC Amsterdam	29-10-2012
---	-------------	----------	--	------------

Samenvatting overlegreactie

Het Waternet geeft aan akkoord te zijn met de waterparagraaf. Wel wordt verzocht om op de verbeelding, naast de kernzones, ook de (buiten)beschermingszones van de waterkeringen op te nemen in de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'.

Commentaar

Overeenkomstig het verzoek van Waternet wordt de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' aangepast. De dubbelbestemming wordt opgenomen voor de kernzone en voor de beschermingszone van de waterkering.

Conclusie

De vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan:

- De dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' op de verbeelding is aangepast zodat deze, naast de kernzone, ook de beschermingszones van de waterkeringen omvat.

4	IN/12/17796	Kamer van Koophandel Midden-Nederland	Postbus 48 3500 AA Utrecht	31-10-2012
---	-------------	--	-------------------------------	------------

Samenvatting overlegreactie

De Kamer van Koophandel geeft aan geen opmerkingen te hebben op het voorontwerpbestemmingsplan.

Commentaar

De reactie van de Kamer van Koophandel is voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5.	IN/12/	Nederlandse Gasunie	Postbus 19 9700 MA Groningen	01-10-2012
----	--------	---------------------	---------------------------------	------------

Samenvatting overlegreactie

De Gasunie concludeert dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van de dichtst bij gelegen leiding valt. Deze leiding heeft daarom geen invloed op de verder planontwikkeling.

Commentaar

De reactie van de Gasunie is voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6	IN/12/	Veiligheidsregio Utrecht	Kobaltweg 59-61 3542 CE Utrecht	9-11-2012
---	--------	--------------------------	------------------------------------	-----------

Samenvatting overlegreactie

De Veiligheidsregio geeft aan dat alle relevante zaken ten aanzien van externe veiligheid zijn meegenomen in het voorontwerpbestemmingsplan. Er zijn geen risicobronnen aanwezig waarvoor een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico geldt. Er is dan ook geen aanleiding om te adviseren over het nemen van eventuele maatregelen.

Commentaar

De reactie van de Veiligheidsregio is voor kennisgeving aangenomen. In de externe veiligheidsparagraaf in de toelichting wordt kort aandacht besteed aan de reactie van de Veiligheidsregio.

Conclusie

De vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan:

- In paragraaf 4.4 van de toelichting wordt kort aandacht besteed aan de reactie van de Veiligheidsregio.

7	IN/12/	Welstand en Monumenten Midden Nederland	Postbus 115 3980 CC Bunnik	20-11-2012 21-11-2012
---	--------	--	-------------------------------	--------------------------

Samenvatting overlegreactie

1. In het plan is onderscheid gemaakt tussen 'specifieke bouwaanduiding - karakteristiek 1' en 'specifieke bouwaanduiding - karakteristiek 2'. Het is niet duidelijk wat voor panden deze aanduiding hebben gekregen en wat het onderscheid is tussen beide aanduidingen. In de regels is niet duidelijk welke karakteristiek moet worden beschermd en waaraan moet worden getoetst.
2. De regels voor buitenplaatsen zijn gelijk aan die van de bestemming 'Wonen - 2'. Dat komt vreemd over, bijvoorbeeld omdat er bij buitenplaatsen geen sprake kan zijn van hoofdgebouwen die aaneen kunnen worden gebouwd. In een bestemmingsplan worden voor buitenplaatsen juist maatwerk en flexibiliteit gevraagd. Het bestemmingsplan voor Loenen aan de Vecht is te strikt, aangezien dezelfde regels gelden als voor een willekeurige woning.
3. In artikel 26.2 is een advies van de monumentencommissie verplicht gesteld. In de afwijkingsregels van de bestemming 'Wonen - Buitenplaats' is een advies van een 'ter zake deskundige' opgenomen. Geadviseerd wordt om hier ook de monumentencommissie te benoemen.
4. Er wordt op gewezen dat de Vechtzijde van woningen even belangrijk is als de straatzijde, wat een kritische houding vraagt ten aanzien van de 'achterkanten'.
5. Volgens artikel 20.2.2 zijn bijbehorende bouwwerken ook op het voorerf toegestaan. Dit kan een zeer negatief effect hebben op de belevingswaarde en beeldkwaliteit. Erkers met beperkte afmetingen zijn wel voorstelbaar.
6. Op grond van artikel 20.2.2 h is op een zij- of achtererf een bouwwerk mogelijk van 6 meter diep, met een bouwhoogte van 6 meter. Dit is veel te massaal, zowel uit oogpunt van ruimtelijke kwaliteit als naar de directe omgeving (buren). Bovendien kan de bouwhoogte leiden tot afgeplatte daken die niet aansluiten op de bestaande volumes.
7. Het is niet duidelijk of een dakopbouw nu wel of niet mogelijk is en zo ja, op welke locatie en onder welke voorwaarden.
8. Bij artikel 21.2.2 komt de vraag boven of aanbouwen ook aan de voorgevel zijn toegestaan en waar de breedte van 2/5 op is gebaseerd.

Commentaar

1. Alle panden die in het Monumenten Inventarisatie Project (MIP) als cultuurhistorisch waardevol zijn aangemerkt, zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - karakteristiek 1' of 'specifieke bouwaanduiding - karakteristiek 2', afhankelijk van de categorie waarin ze in het MIP waren ingedeeld. Er is inderdaad geen verschil in de juridische regeling tussen beide aanduidingen. Om die reden zal het onderscheid vervallen en worden alle panden met een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - karakteristiek 1' of 'specifieke bouwaanduiding - karakteristiek 2' in het ontwerpbestemmingsplan aangeduid als 'karakteristiek'.

Het voert te ver om in de regels of de toelichting van het bestemmingsplan voor alle karakteristieke panden de waardevolle karakteristieken te benoemen zodat daaraan kan worden getoetst. Het waardevolle karakter van de betreffende panden kan uiteenlopen van de situering op het perceel of de relatie met de omgeving tot de architectuur, het materiaalgebruik en de detaillering van de bebouwing. Bij een aanvraag voor het slopen van een karakteristiek pand is het aan een ter zake deskundige (in dit geval de monumentencommissie) om te bepalen in hoeverre waardevolle kenmerken bij de sloop van (een deel van) het pand verloren gaan en of dat op bezwaren stuit.

De beschrijvingen zoals opgenomen in het Monumenten Inventarisatie Project kunnen hierbij een handvat bieden. Er zal echter altijd sprake moeten zijn van maatwerk, zodat in het bestemmingsplan geen generieke voorwaarden kunnen worden opgenomen.

2. Mede naar aanleiding van deze vooroverlegreactie is de regeling voor de buitenplaatsen opnieuw bezien. Besloten is om voor de planregeling meer aan te sluiten bij de regeling in het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Loenen' waar het merendeel van de buitenplaatsen in is opgenomen. In het ontwerpbestemmingsplan wordt een bestemming 'Buitenplaats' opgenomen waarin zowel de gebouwen als de tuinen die deel uitmaken van de buitenplaatsen worden opgenomen. De aanduiding 'buitenplaats' kan dan vervallen. Deze systematiek heeft als voordeel dat in één oogopslag duidelijk is welke gronden deel uitmaken van een buitenplaats. Binnen de bestemming wordt voor het hoofdgebouw de toegelaten functie aangeduid (wonen respectievelijk kantoor/dienstverlening). De overige gronden en gebouwen op de buitenplaats mogen worden benut voor bijbehorende voorzieningen, zoals theekoepels, botenhuizen, schuren, garages, galeries en ateliers. Hierdoor ontstaat meer flexibiliteit dan in het voorontwerpbestemmingsplan en het vigerend bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Loenen', waarin per gebouw de functie was vastgelegd. De bestaande hoofdbebouwing wordt opgenomen in een bouwvlak. De overige gebouwen op de buitenplaatsen worden aangeduid als 'bijgebouwen'.
3. Er is geen reden om in alle regels een specifieke verwijzing naar de monumentencommissie op te nemen. Het begrip 'een ter zake deskundige' biedt enige flexibiliteit en wordt daarom wenselijk geacht. Het begrip 'ter zake deskundige' biedt de mogelijkheid om ook de monumentencommissie bij een aanvraag te betrekken.
4. Het standpunt van de WWMN wordt gedeeld. In het bestemmingsplan heeft dit onder andere geleid tot het opnemen van tuinbestemmingen met zeer beperkte bouwmogelijkheden aan de zijde van de Vecht.
5. Ingevolge artikel 20.2.2 zijn bijbehorende bouwwerken uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'tuin'. Het gaat daarbij uitsluitend om 'bestaande' bijbehorende bouwwerken. Deze regeling is opgenomen op een aantal locaties in het noordelijke woongebied van Loenen, waar vóór de voorgevels van de woningen bergingen zijn gesitueerd. Door de opgenomen regeling zijn de bestaande bijbehorende bouwwerken toegestaan, maar is aanvullende nieuwbouw niet mogelijk. Op de overige locaties in Loenen zijn de voortuinen van de woningen opgenomen in de bestemming 'Tuin' of 'Tuin - 2'. In de bestemming 'Tuin' (in het ontwerpbestemmingsplan 'Tuin - 1') is een regeling opgenomen voor de bouw van erkers.
6. De regeling maakt geen platte aanbouwen met een bouwhoogte van 6 meter mogelijk, aangezien de goothoogte maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag + 0,25 meter mag bedragen. Desondanks wordt de regeling aangepast. In het ontwerpbestemmingsplan wordt voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken geregeld dat de maximale goot- en bouwhoogte maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag + 0,30 meter mogen bedragen.
7. Een dakopbouw is mogelijk zolang deze de maximaal toegestane bouwhoogte niet overschrijdt en, indien de goothoogte van een gebouw door realisering van de dakopbouw wordt verhoogd, deze past binnen de maximaal toegestane goothoogte.
8. Deze aanbouwen zijn niet toegestaan aan de voorgevel. De voortuinen van de woningen met de bestemming 'Wonen - 2' liggen namelijk niet in de bestemming 'Wonen - 2' maar in de bestemming 'Tuin - 2', zodat deze regeling niet van toepassing is voor de voortuinen. De regeling met betrekking tot de gevelbreedte komt in het ontwerpbestemmingsplan te vervallen.

Conclusie

De vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan:

- De aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - karakteristiek 1' en 'specifieke bouwaanduiding - karakteristiek 2' worden vervangen door de aanduiding 'karakteristiek'.
- Alle buitenplaatsen (bebouwing én tuinen) worden bestemd als 'Buitenplaats'. Binnen deze bestemming worden bouw- en gebruiksregels opgenomen die zijn afgestemd op de buitenplaatsen.
- De regeling voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken in de bestemming 'Wonen' is aangepast zodat de goot- en bouwhoogte zijn beperkt tot de bouwhoogte van de eerste bouwlaag + 0,30 meter.
- In de bestemming 'Wonen - 2' komt de regeling voor de maximale breedte voor aanbouwen te vervallen.