

Raad

Nr. 9

06 MAART 2018



Nota Zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan

Buitenplaats Beek en Hoff

planidentificatienummer (idn):
NL.IMRO.1904.BPBeekenhoff-ON01

Auteur(s): S. Lutters

Datum: 3 januari 2018

Opdrachtgever: Gemeente Stichtse Vecht

College: 16 januari 2018

Commissie Fysiek domein: 6 februari 2018

Raad: 6 maart 2018

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	1
1 Inleiding	2
1.1 Doel van deze nota	2
1.2 Leeswijzer	2
1.3 Uitgangspunten Nota zienswijzen	2
1.4 Overzicht van zienswijzen	2
2 Zienswijzen	4
3 Omvrotshalve wijzigingen	12
4 Staat van wijzigingen (onderdeel vaststellingsbesluit)	13
4.1 Verbeelding	13
4.2 Regels	13
4.3 Toelichting	14

1 Inleiding

1.1 Doel van deze nota

Het ontwerpbestemmingsplan Buitenplaats Beek en Hoff heeft vanaf vrijdag 20 oktober 2017 tot en met donderdag 30 november 2017 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen. In deze periode van 6 weken zijn 5 zienswijzen ontvangen. Een aantal zienswijzen is gelijklopend. Voorafgaand aan de opstelling van het ontwerpbestemmingsplan heeft vooroverleg plaatsgevonden met de organisaties en instanties die belast zijn met het beschermen van belangen die met dit bestemmingsplan in het geding kunnen zijn. In deze 'Nota Zienswijzen' zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. Daarnaast is per zienswijze aangegeven of en in welke mate de zienswijze aanleiding geeft tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. Behalve zienswijzen kunnen wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan hun oorzaak vinden in nieuwe of gewijzigde inzichten en herstel van onjuistheden. Dit betreffen de ambtshalve wijzigingen. Alle wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan worden genoemd in de bij deze Nota gevoegde "Staat van wijzigingen". De Staat van wijzigingen maakt onderdeel uit van het vaststellingsbesluit.

1.2 Leeswijzer

Iedere zienswijze is in de inhoudsopgave voorzien van een nummer. Een indiener van een zienswijze wordt een 'reclamant' genoemd. In hoofdstuk 2 komen de afzonderlijke zienswijzen aan bod. Elke zienswijze wordt kort samengevat en beantwoord. Omdat de zienswijzen worden samengevat kan het zijn dat de formulering van de zinnen anders is dan in de oorspronkelijke reactie. Na elke beantwoording wordt aangegeven of de reactie leidt tot een aanpassing in het ontwerpbestemmingsplan. In hoofdstuk 3 komen de ambtshalve wijzigingen aan de orde. In Hoofdstuk 4 is de Staat van wijzigingen opgenomen die onderdeel uitmaakt van het vaststellingsbesluit van de gemeenteraad.

1.3 Uitgangspunten Nota zienswijzen

Het voorliggende bestemmingsplan Buitenplaats Beek en Hoff is een postzegelbestemmingsplan waarmee het gebruik van de Buitenplaats Beek en Hoff van gemeentekantoor en raadszaal wordt gewijzigd naar wonen. Er kan pas gebruik gemaakt worden van de nieuwe mogelijkheden in het bestemmingsplan als het bestemmingsplan rechtskracht heeft gekregen en er tegen de nieuwe mogelijkheden geen beroep is aangetekend. In veel gevallen moet er ook nog een omgevingsvergunning worden aangevraagd. Belanghebbenden moeten in iedere fase van het bestemmingsplan goed opletten of er een verandering heeft plaatsgevonden en of deze wijzigingen aan de verwachtingen voldoen. De volgende stap in het proces biedt belanghebbenden de mogelijkheid beroep aan te tekenen bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

1.4 Overzicht van zienswijzen

	Bedrijf/instantie	Naam	Straat	Huisnummer	Postcode	Woonplaats
2.1		J. Spijker en M. Spijker	Molendijk	19	3632 EM	Loenen aan de

Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Buitenplaats Beek en Hoff., 3 januari 2018

		de Wild				Vecht
2.2		J.E. Spee	Moleneind	2a	3632 DA	Loenen aan de Vecht
2.3	AKD	H. Doornhof namens dhr F. Matser	Postbus	59280	1040 KG	Amsterdam
2.4		N. van Wijk mede namens anderen	Dorpsstraat	98	3632 AW	Loenen aan de Vecht
2.5		B. Bal	Dorpsstraat	79	3632 AS	Loenen aan de Vecht

2 Zienswijzen

In dit hoofdstuk worden de afzonderlijke zienswijzen behandeld. Omdat de zienswijzen worden samengevat kan het zijn dat de formulering van de zinnen anders is dan in de oorspronkelijke reactie. Alle oorspronkelijke zienswijzen vallen onder de bijlagen van deze Nota.

2.1 J. Spijker en M. Spijker de Wild Molendijk 19		
Nr.	Samenvatting	Beantwoording
1.	Reclamanten zijn het niet eens met de uitrit van de familie Timmer en de uitrit van het nieuwe woonhuis op de Molendijk. Zij zijn van mening dat de bestaande uitrit van Beek en Hoff gebruikt kan worden voor de ontsluiting van het huis van Timmer en de nieuwe woning.	Een bestemmingsplan regelt de bestemming van de Buitenplaats Beek en Hoff, het gebruik en de bouw mogelijkheden. In- en uitritten worden hierin niet geregeld. Deze zaken vallen onder artikel 2.12 van de Algemeen Plaatselijke Verordening. Om een extra in-/uitrit te kunnen maken moet t.z.t. op grond van dit artikel een vergunning worden aangevraagd. De aanvraag kan alleen worden geweigerd als; a. daardoor het verkeer op de weg in gevaar wordt gebracht; b. dat zonder noodzaak ten koste gaat van een openbare parkeerplaats; c. het openbaar groen daardoor op onaanvaardbare wijze wordt aangetast; of d. er sprake is van een uitweg van een perceel dat al door een andere uitweg wordt ontsloten en de aanleg van deze tweede uitweg ten koste gaat van een openbare parkeerplaats of het openbaar groen. Daarnaast is de Buitenplaats Beek en Hoff in zijn geheel een rijksmonument. Het aanbrengen van extra in-/uitritten moet aan de monumentencommissie (MooiSticht) en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) worden voorgelegd en door hen akkoord worden bevonden. U kunt dus pas bezwaar maken tegen een nieuwe in-/uitrit als t.z.t. de vergunning wordt verleend. Conclusie: deze zienswijze geeft geen aanleiding tot wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan.
2.	De extra uitritten waardoor er in totaal 3 uitritten komen op nog geen 50 meter van de historische linden bomen zorgen voor een ernstige verstoring van het historische aanzicht van de Molendijk.	Het is t.z.t. de taak van de monumentencommissie en de RCE om hier een advies over te geven. Zie verder het antwoord onder 1. Conclusie: deze zienswijze geeft geen aanleiding tot wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan
3.	De vraag is of hier in het kader van verkeersveiligheid wel naar is gekeken.	Verkeersveiligheid wordt pas beoordeeld op het moment dat er een aanvraag ligt voor een extra in-/uitrit. Zie verder het antwoord onder 1. Conclusie: deze zienswijze geeft geen aanleiding tot wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan

Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Buitenplaats Beek en Hoff., 3 januari 2018

		stemmingsplan
4.	Reclamanten zijn het niet eens met de kap van de oude bomen op de plek waar de nieuwbouw en de vijver komen. Er wordt weinig gezegd over welke bomen worden gekapt en of ze misschien worden verplant. Misschien kunnen de namen van de bomen genoemd worden en niet alleen aangeven met rode cirkels.	Een bestemmingsplan regelt de bestemming van de Buitenplaats Beek en Hoff, de bouw mogelijkheden en het gebruik. Een bestemmingsplan heeft geen regels over het soort groen en de plek waar dit groen of waterpartijen moeten komen. Een nieuwe eigenaar is dus vrij om de tuin naar eigen inzicht in te richten. Omdat de gehele Buitenplaats Beek en Hoff een Rijksmonument is, dus inclusief de tuin, kunnen bomen alleen gekapt worden middels een kapvergunning. Tegen deze kapvergunning kunt u t.z.t. bezwaar aantekenen. Alle monumentale en kwalitatief waardevolle bomen zijn door een deskundig bedrijf geïnventariseerd. Deze blijven behouden. Conclusie: deze zienswijze geeft geen aanleiding tot wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan.
5.	Er zitten uilen in de bomen.	Voor dit bestemmingsplan is door Watersnip advies een flora en fauna onderzoek uitgevoerd d.d. september 2017 en dit rapport is verder aangevuld in december 2017. Uit dit rapport blijkt dat nesten van enkele vogelsoorten, zoals Gierzwaluw, Huismus en verschillende uilensoorten jaarrond beschermd zijn. Voor de Gierzwaluw en Huismus zijn er in de bomen binnen het plangebied geen geschikt locaties voor nesten. Deze vogelsoorten zijn gebouwbroeders. Voor roofvogels en uilen zijn de bomen ook niet geschikt. De bomen zijn te beperkt van omvang en het plangebied is te gecultiveerd om geschikt te zijn als leefgebied voor roofvogels en uilen. Er zijn ook geen nestholtes gevonden van bijv. Grote bonte specht of Bosuil. Ook werden er geen mestsporen aangetroffen. Vogelnesten die jaarrond beschermd worden door de Wet natuurbescherming, zijn niet aangetroffen of te verwachten binnen het plangebied. De bomen zijn geschikt als nestlocatie voor algemeen voorkomende vogels. De bomen en struiken die verwijderd worden, dienen bij voorkeur buiten het broedseizoen van vogels weggehaald te worden. Als een bewoond nest wordt aangetroffen, mogen er geen werkzaamheden uitgevoerd worden die het nest verstoren. Het rapport bevestigt dat de veranderingen binnen de Buitenplaats Beek en Hoff geen schade veroorzaken aan de instandhouding van beschermde dieren. Conclusie: deze zienswijze geeft geen aanleiding tot wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan.
6	Reclamanten zijn het niet eens met de bouw van het nieuwe huis in de historische tuin omdat nu nog niet bekend is wat voor woonhuis er gebouwd gaat worden.	Om een woning te kunnen bouwen moet eerst het bestemmingsplan worden gewijzigd. De woning die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt is een compensatie voor de bestaande raadsaal die aan het monumentale hoofdhuis is vast gebouwd en die wordt verwijderd. Door de raadsaal te verwijderen komt het hoofdhuis beter tot zijn recht. In nauw overleg met de monumentencommissie (MooiSticht) en de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE) is een geschikte locatie gezocht voor de te compenseren

		bouwmassa. De locatie die nu op de verbeelding is aangegeven is gekozen omdat deze plek de minste inbreuk doet op de Buitenplaats. De woning betreft een grondgebonden woning met een goothoogte van maximaal 4,5 meter en een bouwhoogte van maximaal 7,5 meter. Het gaat dus om een woning van 1 bouwlaag met kap. Er is ook een beeldkwaliteitsplan gemaakt dat onderdeel uitmaakt van dit bestemmingsplan. Dit beeldkwaliteitsplan geeft richting aan de architect bij het bepalen van de beeldtaal. Deze voorwaarden en het feit dat de woning gebouwd wordt binnen de grenzen van het Rijksmonument, vormen voldoende waarborgen dat een passende invulling wordt gegeven aan de nieuwbouw. Conclusie: deze zienswijze geeft geen aanleiding tot wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan.
--	--	---

2.2 J.E. Spee Moleneind 2a		
Nr.	Samenvatting	Beantwoording
1.	Reclamant heeft bezwaar tegen de toekomstige plaats van de in-/uitrit van dhr Peek op het Moleneind.	Een bestemmingsplan regelt de bestemming van de Buitenplaats Beek en Hoff, het gebruik en de bouw mogelijkheden. In- en uitritten worden hierin niet geregeld. Deze zaken vallen onder artikel 2.12 van de Algemeen Plaatselijke Verordening. Om een extra in-/uitrit te kunnen maken moet t.z.t. op grond van dit artikel een vergunning worden aangevraagd. De aanvraag kan alleen worden geweigerd als; - daardoor het verkeer op de weg in gevaar wordt gebracht; - dat zonder noodzaak ten koste gaat van een openbare parkeerplaats; - het openbaar groen daardoor op onaanvaardbare wijze wordt aangetast; of - er sprake is van een uitweg van een perceel dat al door een andere uitweg wordt ontsloten en de aanleg van deze tweede uitweg ten koste gaat van een openbare parkeerplaats of het openbaar groen. Daarnaast is de Buitenplaats Beek en Hoff in zijn geheel een rijksmonument. Het aanbrengen van extra in-/uitritten moet aan de monumentencommissie (MooiSticht) en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) worden voorgelegd en door hen akkoord worden bevonden. U kunt dus pas bezwaar maken tegen een nieuwe in-/uitrit als t.z.t. de vergunning wordt verleend. Conclusie: deze zienswijze geeft geen aanleiding tot wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan
2.	Reclamant heeft de volgende bezwaren: 1. veiligheid, de kans is groot dat het Moleneind een racebaan wordt omdat de auto's meer kans hebben elkaar te passeren;	Zoals u onder punt 1 kunt lezen kan een vergunning voor een uit-/inrit worden verleend op grond van de APV. Er zijn slecht een aantal gevallen waarin de vergunning kan worden geweigerd. Aantasting van uitzicht en privacy vallen niet onder die weigeringsgronden. Conclusie: deze zienswijze geeft geen aanleiding tot wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan

	2. aantasting van uitzicht; 3. inbreuk van privacy i.v.m. koplampen.	stemmingsplan
3.	Reclamant geeft aan te hebben gesproken met dhr Peek over 2 andere opties.	Het is fijn te vernemen dat u contact heeft gehad met de nieuwe eigenaar over de voorgenomen uit-/inrit. Wij willen u er wel op wijzen dat naast de regels binnen de APV de Monumentencommissie en RCE toestemming moeten geven voor een nieuwe in-/uitrit van de monumentale Buitenplaats. Zij kunnen beoordelen of de door u genoemde opties en de optie van dhr Peek haalbaar zijn. Conclusie: deze zienswijze geeft geen aanleiding tot wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan

2.3 AKD namens F. Matser Dorpsstraat 102 E/F

Nr.	Samenvatting	Beantwoording
1	Reclamant stelt dat er ten aanzien van de overtuin onvoldoende rekening is gehouden met de belangen van zijn cliënt.	Zie de antwoorden vanaf punt 3.
2	Client is sinds 1999 eigenaar van de twee voormalige koetshuizen van de Buitenplaats Beek en Hoff aan de Dorpsstraat 102 e/f. De koetshuizen grenzen aan de overtuin. Omdat de tuin bij de koetshuizen niet toegankelijk is via de openbare weg is tijdens het verkoopproces met wethouder Wijnschenk afgesproken dat cliënt voor de aan- en afvoer van (tuin)materialen gebruik zou kunnen maken van de overtuin. Daarvoor is in de giet-ijzeren erfafscheiding een tuinhekje aangebracht. De tuinman gebruikt dit hekje gemiddeld 1 keer per week.	Vooralsnog hebben wij in het dossier geen stukken gevonden die een dergelijke afspraak bevestigt. Zie verder de antwoorden vanaf punt 3. Conclusie: deze zienswijze geeft geen aanleiding tot wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan
3	Uit de toelichting blijkt niet dat het de bedoeling is de overtuin binnen de plangrens van dit bestemmingsplan te brengen. Er staat zelfs dat de overtuin buiten het plangebied ligt.	De Buitenplaats Beek en Hoff wordt qua bestemming gezien als één geheel. In het nu geldende bestemmingsplan Loenen aan de Vecht is dat te zien. Omdat het hoofdhuis een andere functie krijgt en de raadzaal wordt vervangen door een vrijstaande woning is het noodzakelijk het bestemmingsplan Loenen aan de Vecht deels te herzien. Op het laatste moment is ambtelijk de wens geopperd om de hele Buitenplaats in dit postzegelbestemmingsplan op te nemen. Maar dat is geen noodzaak aangezien de rest van de Buitenplaats (overtuin en koetshuizen) qua bestemming ongewijzigd blijven. De overtuin wordt alsnog buiten dit plangebied gelaten waarmee de regels die in het geldende bestemmingsplan Loenen aan de Vecht staan onverkort van kracht blijven. Conclusie: deze zienswijze geeft aanleiding de overtuin buiten de grens van dit plangebied te laten.
4	Er is niet beoordeeld of dit in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en er is niet geborgd dat de belangrijke functie die de overtuin als binnentuin heeft voor de dorpsge-	Zoals onder punt 3 is aangegeven had het binnen de plangrens brengen van de overtuin een praktische overweging en geen ruimtelijke. De regels die nu in het geldende bestemmingsplan Loenen aan de Vecht staan zijn ten aanzien van de overtuin niet

	meenschap behouden blijft.	anders dan in het onderhavige bestemmingsplan. In het geldende bestemmingsplan is ook geen regeling opgenomen t.a.v. het openbaar toegankelijk zijn van de overtuin. Toen besloten werd de Buitenplaats Beek en Hoff te verkopen was dat inclusief de overtuin. Er is in de overeenkomst met de nieuwe eigenaren opgenomen dat de overtuin 8 keer per jaar beschikbaar is voor publiek ten behoeve van evenementen, o.a. voor de intocht van Sinterklaas. Zie verder het antwoord onder punt 3. Conclusie: deze zienswijze geeft geen aanleiding tot wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan
5	Reclamant stelt dat de toegankelijkheid van de overtuin onvoldoende is beschermd. Op grond van het juridische kader, namelijk artikel 5:70 en 5:72 van het Burgerlijk Wetboek is er sprake van een erfdienstbaarheid in de vorm van een recht van overpad ontstaan door vestiging of verjaring. Voor cliënt is door verjaring recht van overpad ontstaan om via de overtuin de tuin van de koetshuizen te bereiken. Dit is een privaatrechtelijke belemmering waar bij de opstelling van het bestemmingsplan geen rekening mee is gehouden. Daarnaast is er op grond van de Wegenwet sprake van een openbare weg. Voor de beoordeling of een weg kwalificeert als een openbare weg in de zin van de Wegenwet is van belang dat openbaarheid kan ontstaan door verjaring of bestemming. Voor verjaring geldt dat hiervoor nodig is dat een weg gedurende dertig jaar voor eenieder toegankelijk is geweest (artikel 4, eerste lid, aanhef en onder I Wegenwet), danwel dat een weg gedurende tien jaar voor eenieder toegankelijk is geweest en is onderhouden door de overheid (artikel 4, eerste lid, aanhef en onder II Wegenwet). Een weg die openbaar is in de zin van de Wegenwet, is voor eenieder toegankelijk, zonder dat de weggebruikers voor het gebruik van de weg toestemming aan de eigenaar hoeven te vragen. Een dergelijke weg is dus openbaar toegankelijk. De overtuin vervult al jarenlang een belangrijke functie voor de dorpsbewoners en cliënt in het bijzonder. Met het openbare karakter van de tuin is onvoldoende rekening gehouden in het ontwerpbestemmingsplan. Een en ander maakt namelijk dat de overtuin afwijkt van andere buitenplaatsen en overtuinen binnen de gemeente.	Of er sprake is een erfdienstbaarheid in de vorm van recht van overpad zullen wij in het kader van dit bestemmingsplan niet beantwoorden. Deze privaatrechtelijke claim zal op een ander moment worden uitgezocht en beantwoord. Overigens hoeft een privaatrechtelijke belemmering geen gevolgen te hebben voor een ruimtelijke bestemming op een perceel. De bestemming Buitenplaats verzet zich immers niet tegen een dergelijke belemmering. Of de paden in de overtuin vallen onder de Wegenwet is in het kader van het bestemmingsplan niet van belang. De overtuin is al bestemd en van regels voorzien in het geldende bestemmingsplan. Nu de overtuin buiten de plangrens wordt gelegd staat deze verder niet meer ter discussie. Zoals onder punt 4 al is aangegeven is in de overeenkomst met de nieuwe eigenaren opgenomen dat de overtuin 8 keer per jaar beschikbaar is voor publiek ten behoeve van evenementen, o.a. voor de intocht van Sinterklaas Conclusie: deze zienswijze geeft geen aanleiding tot wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan
6	Als het gemeentebestuur onverhoopt doorgaat op de ingeslagen	Of een dergelijke onttrekkingsbesluit noodzakelijk is hangt af van het feit of de paden

	weg is een onttrekkingsbesluit van de gemeenteraad nodig als bedoeld in artikel 7 van de Wegenwet. Bij dit besluit dienen alle belangen tegen elkaar te worden afgewogen.	van de overtuin onder de Wegenwet vallen. Wij zullen hier voor de overdracht van de gronden naar de nieuwe eigenaren op terugkomen. Zoals onder punt 5 al is aangegeven heeft dit geen gevolgen voor de bestemming op het perceel. De bestemming Buitenplaats verzet zich immers niet tegen het al dan niet openbaar zijn van de overtuin. Conclusie: deze zienswijze geeft geen aanleiding tot wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan
7	Reclamant geeft aan dat cliënt het betreurt dat in het ontwerpbestemmingsplan geen rekening is gehouden met de overtuin en in het bijzonder ook zijn belang om daar in de toekomst op eenzelfde manier gebruik van te kunnen blijven maken. Inmiddels heeft cliënt gesproken met de nieuwe eigenaren over zijn gebruik van het pad en zij leken hier tegen geen bezwaar te hebben. Cliënt verzoekt om een open overleg en ziet een uitnodiging tegemoet.	Aangezien wij niet aanwezig waren bij het gesprek tussen cliënt en nieuwe eigenaren kunnen wij daar geen uitspraak over doen en alleen kennis nemen van uw perceptie van het gesprek. Wij zullen uw verzoek om een gesprek in overweging nemen. Conclusie: deze zienswijze geeft geen aanleiding tot wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan

2.4 N. van Wijk-Hendrickx Dorpsstraat 98 mede namens:

H. en D. Hadders Dorpsstraat 96
L. en K. Knol Dorpsstraat 92
J. en W. van Doornik Dorpsstraat 100a
F. Matser Dorpsstraat 102 f
Familie Samsom Dorpsstraat 104
P. van Limburg Dorpsstraat 102 c
Familie Bal Dorpsstraat 70
Van Bochove Dorpsstraat 94

Nr.	Samenvatting	Beantwoording
1	Reclamant geeft aan tevreden te zijn dat de gemeente hen tegemoet is gekomen om een gedeelte van de parkeerplaats ter beschikking te stellen als parkeergelegenheid. Dit is nodig om de parkeeroverlast in de dorpskern op te kunnen vangen.	Het is fijn te vernemen dat u tevreden bent over de geboden parkeeroplossing. Conclusie: deze zienswijze geeft geen aanleiding tot wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan
2	Reclamant stelt dat het college heeft toegezegd een voetgangers doorgang te maken naar de Dorpsstraat om de parkeerplaats open te stellen voor de Dorpsstraat bewoners. Zij maken immers al ruim 20 jaar gebruik van deze parkeergelegenheid via de houten poort toegang en de gemeente heeft dit toegestaan. In het plan is een toegang voorzien aan de Molendijk maar niet aan de kant van de Dorpsstraat. Zolang de nieuw beschreven	Het klopt dat wij positief staat tegenover een extra poort die uitkomt op de Dorpsstraat om zo het parkeerterrein voor voetgangers te ontsluiten. De Buitenplaats Beek en Hoff is in zijn geheel een rijksmonument. Het toevoegen van extra in-/uitritten en openingen voor langzaam verkeer moet worden voorgelegd aan de monumentencommissie (MooiSticht) en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE). Wij mogen daar dus niet zonder toestemming van beide instanties invulling aan geven. Een bestemmingsplan regelt de bestemming van de Buitenplaats Beek en Hoff, het

	situatie niet geborgd is wordt bezwaar aangetekend tegen het bestemmingsplan.	gebruik en de bouw mogelijkheden. In- en uitritten worden hierin niet geregeld. Deze zaken vallen onder artikel 2.12 van de Algemeen Plaatselijke Verordening. Om een extra in-/uitrit te kunnen maken moet t.z.t. op grond van dit artikel een vergunning worden aangevraagd. Tegen een weigering kan t.z.t bezwaar worden aangetekend. Conclusie: deze zienswijze geeft geen aanleiding tot wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan
3	Reclamant verzoekt een doorgang tussen de parkeerplaats en de Dorpsstraat bijvoorbeeld door een opening met of zonder poort, vergelijkbaar met de bestaande poort tegenover de molen. De betrokken dorpsbewoners willen hiervoor een redelijke financiële bijdrage leveren.	Wij zullen dit voorbeeld meenemen tijdens ons gesprek met de monumentencommissie en de RCE. Zie verder het antwoord onder 2. Conclusie: deze zienswijze geeft geen aanleiding tot wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan
4	Reclamant verzoekt om samen met de anderen nauw betrokken te worden bij de plannen om de parkeerplaatsen te verkopen of verhuren.	Voordat tot een eventuele verkoop of verhuur van parkeerplaatsen kan worden overgegaan moeten een aantal zaken juridisch worden uitgezocht. Wij gaan hier in 2018 mee aan de slag. We zullen u betrekken bij de verdere plannen op dit vlak. Conclusie: deze zienswijze geeft geen aanleiding tot wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan

2.5 B. Bal Dorpsstraat 79		
Nr.	Samenvatting	Beantwoording
1	Reclamant geeft aan dat tijdens een inloopavond in september een plan is gepresenteerd waarin de parkeerplaats alleen een ingang heeft aan de Molendijk. Dat geeft problemen voor enige bewoners en gebruikers van de Dorpsstraat aangezien die een gigantische wandeling moeten maken om bij de parkeerplaats te komen. Dit kan worden opgelost door een kleine voetgangersdoorgang tussen de parkeerstrook en de Dorpsstraat te maken.	Wij hebben tijdens de twee inloopavonden kennis genomen van de wens een voetgangers doorgang te maken van het parkeerterrein naar de Dorpsstraat. Wij staan positief tegenover een extra voetgangerspoort. De Buitenplaats Beek en Hoff is in zijn geheel een rijksmonument. Het toevoegen van extra in-/uitritten en openingen voor langzaam verkeer moet worden voorgelegd aan de monumentencommissie (MooiSticht) en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE). Wij mogen daar dus niet zonder toestemming van beide instanties invulling aan geven. Een bestemmingsplan regelt de bestemming van de Buitenplaats Beek en Hoff, het gebruik en de bouw mogelijkheden. In- en uitritten worden hierin niet geregeld. Deze zaken vallen onder artikel 2.12 van de Algemeen Plaatselijke Verordening. Om een extra in-/uitrit te kunnen maken moet t.z.t. op grond van dit artikel een vergunning worden aangevraagd. Tegen een weigering kan t.z.t bezwaar worden aangetekend. Conclusie: deze zienswijze geeft geen aanleiding tot wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan
2	Reclamant wil het volgende onder de aandacht brengen mocht er bezwaar zijn tegen een dergelijk poortje in de monumentale muur:	Wij zullen deze punten inbrengen bij de monumentencommissie en RCE op het moment dat wij hen om advies vragen. Conclusie: deze zienswijze geeft geen aanleiding tot wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan

	1. Dit deel van de muur is jonger dan de rest van de monumentale muur waarin zich altijd al twee van dergelijke poortjes hebben bevonden; 2. Er bevinden zich in het oudere deel van de muur een grote houten poort en een ijzeren hek. Een klein voetgangerspoortje zal daar weinig aan toevoegen. Het hek is pas aangebracht toen de gemeente Loenen het gebouw betrok en is een veel sterkere inbreuk op de monumentale muur.	stemmingsplan
3	Reclamant vindt het voorgestelde poortje zo belangrijk dat hij als noodoplossing bereid is een overpad toe te staan door hun voortuin zodat er een poortje aan de zijkant kan worden gemaakt waarbij de gemeente de kosten draagt voor de aan te brengen voorzieningen.	Het is zeer lovenswaardig dat u op deze manier wilt meedenken over een oplossing. Een dergelijke noodoplossing is vanuit ruimtelijk en juridisch oogpunt echter onwenselijk. Wij gaan daarom op zoek naar een oplossing die structureel en uitvoerbaar is. Conclusie: deze zienswijze geeft geen aanleiding tot wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan

3 Ambtshalve wijzigingen

Nr.	Motivering	Aanpas-sing
1	De gebiedsaanduiding "overige zone-rijksmonument" is in een cirkel op de verbeelding weergegeven. Het betreft hier de monumentale bouwwerken en gebouwen. De cirkel betreft de grot. Deze ligt echter op een andere plek dan is aangeduid. De aanduiding moet meer richting hoofdhuis verschuiven.	verbeel-ding
2	Het ecologisch onderzoek van Watersnip advies van september 2017 is aangevuld en deze aangevulde versie zal worden verwerkt in de toelichting van het plan en als bijlage worden toegevoegd.	Toelich-ting
3	Hoofdstuk 3 van de regels "Algemene regels" is afgestemd op de laatste versie van de standaardregels.	Regels
4	Artikel 3 van de regels "Buitenplaats" is onder punt 3.2.1 vergeten aan te geven dat als er geen aanduiding is opgenomen voor het maximale aantal woningen er maar 1 woning binnen het bouwvlak mag worden gerealiseerd.	Regels
5	Artikel 3 van de regels "Buitenplaats" is onder punt 3.3.2 de beroep aan huis regeling afgestemd op de standaardregels.	Regels
6	Artikel 3 van de regels "Buitenplaats" is onder punt 3.7 de wijzigingsbevoegdheid vervallen want deze was speciaal bedoeld voor het gemeen-tekantoor. Er is nu geen kantoor meer binnen de bestemming van dit postzegelplan.	Regels
7	Artikel 3 van de regels "Buitenplaats" is onder punt 3.2.3 een extra lid toegevoegd. De Buitenplaats is formeel één geheel met parkeerterrein. In artikel 3.2.3 "Bouwwerken, geen gebouwen zijnde" van de regels staat dat alleen langs de buitengrens van de Buitenplaats erfafscheidingen mogen worden gerealiseerd. De erfafscheiding die tussen het parkeerterrein en de Buitenplaats wordt gerealiseerd kan dan formeel niet. Daarom wordt in artikel 3.2.3. "Bouwwerken, geen gebouwen zijnde" van de regels een extra lid toegevoegd dat de grens tussen het parkeer-terrein en de Buitenplaats nu een deel van de nieuwe buitengrens van de Buitenplaats is en dat tussen het parkeerterrein en de rest van de Buitenplaats wel een erfafscheiding mag worden gerealiseerd.	Regels

4 Staat van wijzigingen (onderdeel vaststellingsbesluit)

In de verbeelding, de regels en/of in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan "Buitenplaats Beek en Hoff" zijn de hieronder 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. Deze Staat van wijzigingen maakt onderdeel uit van het raadsbesluit van 6 maart 2018.

4.1 Verbeelding

Nr	Omschrijving	Aanleiding
1	De cirkel met de aanduiding "overige zone – rijksmonument" is meer richting hoofdhuis verschoven.	Ambtshalve
2	De overtuin is buiten de plangrens gelegd	Zienswijze

4.2 Regels

Nr	Omschrijving	Aanleiding
1	Hoofdstuk 1 van de regels "Wijze van meten" is aangevuld met punt 2.1.11 peil	Ambtshalve
2	Artikel 3 van de regels "Buitenplaats" is onder punt 3.2.1 onder b aangevuld met de volgende zinsnede: wooneenheden, indien geen aanduiding is opgenomen bedraagt het maximum aantal wooneenheden 1	Ambtshalve
3	Hoofdstuk 2, artikel 3 van de regels "Buitenplaats" is onder punt 3.3.2. aangepast zodat deze aansluiten op de regels van bestemmingsplan "Maarsseveense Plassen e.o."	Ambtshalve
4	Hoofdstuk 2, artikel 3 van de regels "Buitenplaats" is onder punt 3.7 de wijzigingsbevoegdheid vervallen.	Ambtshalve
5	Hoofdstuk 3 van de regels "Algemene regels" is aangevuld met artikel 9 Algemene bouwregels aansluitend op de regels van bestemmingsplan "Maarsseveense Plassen e.o."	Ambtshalve
6	Hoofdstuk 3 van de regels "Algemene regels" is aangevuld met artikel 12 Algemene afwijkingsregels aansluitend op de regels van bestemmingsplan "Maarsseveense Plassen e.o."	Ambtshalve
7	Hoofdstuk 3 van de regels "Algemene regels" is aangevuld met artikel 13 Algemene wijzigingsregels aansluitend op de regels van bestemmingsplan "Maarsseveense Plassen e.o."	Ambtshalve
8	Hoofdstuk 3 van de regels "Algemene regels" is aangevuld met punt 15.3 c met de volgende zinsnede: "als de onder artikel 15 lid 2 bedoelde beleidsregels worden gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden"	Ambtshalve
9	Artikel 3 van de regels "Buitenplaats" is onder punt 3.2.3. een extra lid toegevoegd dat de grens tussen het parkeerterrein en de Buitenplaats nu een deel van de nieuwe buitengrens van de Buitenplaats is en dat tussen het parkeerterrein en de rest van de Buitenplaats wel een erfafscheiding mag worden gerealiseerd.	Ambtshalve

4.3 Toelichting

Nr	Omschrijving	Aanleiding
1	De toelichting is aangevuld op grond van het meest recente ecologisch onderzoek van Watersnip advies december 2017 en dit rapport is als bijlage toegevoegd	Ambtshalve

Aldus besloten in de raadvergadering van 6 maart 2018

Griffier

Voorzitter

