



Zienswijzennota

aanvraag omgevingsvergunning
gebruiken van een bestaande schuur als woning
voor de tuinman, verbonden aan de buitenplaats

Oud Over 4, Loenen aan de Vecht

Datum:

Augustus 2022

Inleiding

Op 13 maart 2020 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het gebruiken van een bestaande schuur als woning voor de tuinman, verbonden aan de buitenplaats op de locatie Oud Over 4, Loenen aan de Vecht. Deze aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer 200245-2.

Hiervoor heeft een ontwerpvergunning met bijbehorende stukken voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. In deze periode hebben we een zienswijze ontvangen van:

Deze nota bevat een zakelijke samenvatting van de ingekomen zienswijzen en ons standpunt daarover.

1. Reclamant is recent eigenaar van de naastgelegen buitenplaats en heeft diverse toekomstplannen met zijn buitenplaats. Zo wil hij van zijn buitenplaats een trefpunt maken voor culturele activiteiten voor familie, vrienden en kennissen, zoals tuinconcerten en culturele voordrachten. De plannen van de aanvrager frustreren deze wens van de eigenaar in hoge mate. Daarbij staat de eigenaar aan de vooravond van grote investeringen in rijksmonument Huis Bijdorp en bijbehorend landschap.

Reactie

Bij de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening wordt o.a. gekeken of de ontwikkeling geen onevenredige afbreuk doet aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken. Uitgangspunt daarbij is het huidige gebruik (ten tijde van de aanvraag) van aangrenzende gronden en bouwwerken en (evt. toekomstige) mogelijkheden die het bestemmingsplan (ten tijde van de aanvraag) biedt.

Van de genoemde activiteiten is het nog maar de vraag of deze (zonder vergunning en/of afwijking van het bestemmingsplan) zijn toegestaan. Beide percelen kennen dezelfde bestemming ("Buitenplaats") en wij zien niet hoe de ontwikkeling onevenredige afbreuk zou doen aan het huidige gebruik en huidige gebruiksmogelijkheden van het naastgelegen perceel.

Dat de eigenaar aan de vooravond staat van grote investeringen in rijksmonument Huis Bijdorp en bijbehorend landschap valt buiten de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbesluit.

2. De aanvraag om de voormalige gereedschapsschuur om te zetten naar een woning dateert van maart 2020, terwijl de publicatie van het voornemen op 15 oktober 2021 plaatsvindt. Dat is 17 maanden later. Al die tijd is er in alle beslotenheid toegewerkt naar de door Vrederijk gewenste woonbestemming. Een jaar geleden heeft de indiener van de zienswijze Huis Bijdorp verkregen, maar werd toen niet gekend of betrokken in de nieuwe planontwikkeling. Ook de oude eigenaar niet.

Reactie

De aanvraag is gepubliceerd op 17 maart 2020. Op die manier heeft eenieder kennis kunnen nemen van de aanvraag omgevingsvergunning. Het was bovendien voor eenieder mogelijk om de aanvraag en daar bijbehorende stukken in te zien via het gemeentelijke Omgevingsloket.

Het is geen verplichting om burens of omwonenden te betrekken bij een voorgenomen ontwikkeling.

Overigens was het voornemen destijds wel bekend bij de toenmalige eigenaar aangezien deze in die periode de gemeente schriftelijk op de hoogte heeft gesteld van zijn bedenkingen. De toenmalige eigenaar was op de hoogte van de aanvraag ten tijden van de verkoop van Bijdorp aan appellant.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbesluit.

3. Er wordt gewezen op een trampoline die op het perceel zou zijn geplaatst, in de zichtlijn van Huis Bijdorp. Deze trampoline zou inmiddels zijn weggehaald. De indiener van de zienswijze vreest uitbreiding van vergelijkbare activiteiten, zoals een opblaaszwembad en/of luchtkasteel. Voorts verwijst de indiener van de zienswijze naar andere bouwwerken die nabij de perceelsgrens zijn gerealiseerd. De indiener van de zienswijze vreest daarom voor hinder op de perceelsgrens, wat niet past bij de landelijke status van Huis Bijdorp.

Reactie

Genoemde, bestaande, aspecten maken geen onderdeel uit van de aanvraag omgevingsvergunning.

Deze zienswijze heeft daarom geen betrekking op het ontwerpbesluit en kan dan ook niet leiden tot aanpassing daarvan. Mocht er sprake zijn van activiteiten en/of bouwwerken die worden verricht/ opgericht zonder een daartoe vereiste omgevingsvergunning, dan kan daartegen in beginsel handhavend worden opgetreden.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbesluit.

4. De afweging met betrekking tot een goede ruimtelijke ordening wordt in twijfel getrokken. Verwijzend naar de notitie 'ruimtelijke overwegingen' wordt opgemerkt dat geen rekening is gehouden met de belangen van de eigenaar van het naburige perceel en het daarop gelegen Huis Bijdorp. Voorts geeft de indiener van de zienswijze aan dat de aanvraag in strijd is met de karakteristieken zoals beschreven in 'De Utrechtse Buitenplaats biotoop' en de daarin opgenomen ambities voor de zone en de buitenplaatsen Vecht. De indiener geeft verder aan dat er geen afweging van alle betrokken belangen heeft plaatsgevonden.

Reactie

Ter plaatse geldt de bestemming "Buitenplaats" waar wonen is toegestaan en ook 'aan huis verbonden beroepen en bedrijven' en extensief recreatief medegebruik, incl. daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen (waaronder een speelhuis, atelier, galerie, garage, schuur, theekoepel, theehuis of dierenverblijf).

De voorgenomen activiteit past binnen het gebied en leidt niet tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefmilieu, die niet redelijkerwijs te verwachten valt in de omgeving.

Het betreffende bijgebouw is gelegen binnen de provinciale buitenplaatszone maar niet in de buitenplaatsbiotoop zoals aangegeven door de provincie Utrecht. Bij de toetsing en de afwegingen is wel degelijk rekening gehouden met de belangen van de buitenplaatszone en de ligging van Oud Over 8 hierbinnen, getuige de 'Notitie: Ruimtelijke afweging Oud Over 4' en het Cultuurhistorisch onderzoek van SteenhuisMeurs.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbesluit.

5. Er wordt gesteld dat het voorgenomen project onomkeerbare gevolgen heeft en zich zal uitbreiden als een olievlek. De indiener van de zienswijze vreest dat hiermee eerst een piepkleine woonkern aan de voet van Huis Bijdorp zal ontstaan en dat daarna heel gestaag en ongemerkt een uitbreiding van de dorpskern zal ontstaan.

Reactie

Wij moeten beslissen op grond van de huidige ingediende aanvraag. En die aanvraag bestaat niet uit de ontwikkeling van een woonkern, maar uit het gebruiken van één bestaande schuur als woning voor de tuinman, verbonden aan de buitenplaats. Hier is sprake van een individuele, perceelsgerichte ontwikkeling welke aansluit bij de directe omgeving en eerdere vastgestelde (bouw)plannen zonder dat hier sprake is van onevenredige nadelige gevolgen voor woon- en leefklimaat en cultuurhistorische en landschappelijke waarden.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbesluit.