



# Nota Zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan

Loenen aan de Vecht

1<sup>ste</sup> bezemplan

**Projectnummer: NL.IMRO.1904.BPLnнадVechtph1LNN-OW01**

**Auteur(s): Buro SRO en Sylvia Lutters beleidsadviseur**

**Datum: 15 december 2015 (gewijzigd 19 februari 2015)**

**Opdrachtgever: Gemeente Stichtse Vecht**

**Behoort bij raadsbesluit: .....**

# Inhoudsopgave

<b>Inhoudsopgave</b> .....	<b>1</b>
<b>1 Inleiding</b> .....	<b>2</b>
1.1 Doel van deze nota.....	2
1.2 Leeswijzer.....	2
1.3 Overzicht van overlegreacties en zienswijzen .....	3
<b>2 Overlegreacties</b> .....	<b>4</b>
2.1 Provincie Utrecht .....	4
2.2 Waternet .....	4
2.3 Ministerie OCW .....	4
2.4 STAMU .....	4
2.5 Vechtplassencommissie .....	4
<b>3 Zienswijzen</b> .....	<b>5</b>
3.1 Peter Ollongren Oud Over 26.....	5
3.2 P.E. van Aken en G.A. Begemann Molendijk 3.....	5
<b>4 Ombschalen wijzigingen</b> .....	<b>7</b>
4.1 Verbeelding .....	7
4.2 Regels .....	7
<b>5 Staat van wijzigingen</b> .....	<b>8</b>
5.1 Verbeelding .....	8
5.2 Regels .....	8
5.3 Toelichting .....	8

# 1 Inleiding

## 1.1 Doel van deze nota

Deze Nota zienswijzen stelt insprekers en belangstellenden in de gelegenheid om kennis te nemen van alle zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan “Loenen aan de Vecht – 1<sup>ste</sup> bezemplan”, de antwoorden van de gemeente Stichtse Vecht hierop en de mogelijke wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan. In deze nota wordt elke zienswijze afzonderlijk samengevat, beantwoord en wordt per reactie aangegeven of en in welke mate de reactie aanleiding geeft tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan “Loenen aan de Vecht – 1<sup>ste</sup> bezemplan” heeft vanaf vrijdag 28 augustus tot en met donderdag 8 oktober 2015 ter inzage gelegen. Gedurende de periode van ter inzagelegging is iedereen in de gelegenheid gesteld met een zienswijze te reageren op de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan. In de periode van 6 weken dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen zijn er 2 zienswijzen ontvangen.

Behalve zienswijzen kunnen wijzigingen van het ontwerp hun oorzaak vinden in nieuwe of gewijzigde inzichten en het herstel van onjuistheden. We noemen deze de ambtshalve wijzigingen.

Het (concept) ontwerpbestemmingsplan is op 31 maart 2015 in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegezonden aan 5 instanties en organisaties die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

## 1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 komen de overlegreacties ex artikel 3.1.1 Bro aan bod. Elke overlegreactie wordt kort samengevat en beantwoord. Na elke beantwoording wordt aangegeven of de reactie leidt tot aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan.

In hoofdstuk 3 komen de zienswijzen aan de orde. Elke zienswijze wordt kort samengevat en beantwoord. Ook hier wordt telkens aangegeven of de reactie leidt tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan. Omdat de zienswijzen moeten worden samengevat kan het zijn dat de formulering van de zinnen anders is dan in de oorspronkelijke zienswijze.

Hoofdstuk 4 is gewijd aan de ambtshalve aanpassingen. Op grond van nieuwe gegevens en inzichten die los staan van zienswijzen en overlegreacties kan het wenselijk zijn om het bestemmingsplan op onderdelen te wijzigen.

In hoofdstuk 5 worden alle aanpassingen die zullen worden aangebracht in de verbeelding, regels of toelichting van het ontwerpbestemmingsplan samengevat weergegeven in een Staat van wijzigingen. De Staat van Wijzigingen maakt onderdeel uit van het Raadsbesluit.

### 1.3 Overzicht van overlegreacties en zienswijzen

#### Overleginstanties

Par	naam	Straat/email	nr	postcode	plaats
2.1	Provincie Utrecht				
2.2	Waternet				
2.3	Ministerie OCW				
2.4	STAMU				
2.5	Vechtplassocie				

#### Zienswijzen

Par	naam	Straat/email	nr	postcode	plaats
3.1	Peter Ollongren	Oud Over	26	3632 VD	Loenen aan de Vecht
3.2	Pauline van Aken en George Begemann	Molendijk	3	3632 EM	Loenen aan de Vecht

## 2 Overlegreacties

Het ontwerpbestemmingsplan NL.IMRO.1904.BPLnnavVechtph1LNN-OW01 is op 31 maart 2015 aan de volgende instanties en organisaties toegezonden:

1. Provincie Utrecht
2. Waternet
3. Ministerie OCW
4. STAMU
5. Vechtplassen commissie

De ontvangen reacties worden hier samengevat en beantwoord. De overlegreacties zijn waar nodig verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan voordat deze ter inzage is gelegd voor zienswijzen.

### 2.1 Provincie Utrecht

De provincie had alleen kritische opmerkingen over de planologische regeling voor de Buitenplaats Beek en Hoff. Daarom is de nieuwe regeling voor de Buitenplaats Beek en Hoff weggelaten in het definitieve ontwerpbestemmingsplan. Voor de Buitenplaats Beek en Hoff zal t.z.t. een afzonderlijke procedure worden gevoerd. Over de rest van het conceptontwerp hebben zij geen opmerkingen gemaakt.

### 2.2 Waternet

Waternet merkt op dat binnenkort de legger waterkeringen van de Vecht wordt gewijzigd. Voor dit plan betekent dit dat de beschermingszone iets breder wordt waardoor meerdere panden in de beschermingszone van de kering komt te liggen. Mochten bewoners bijvoorbeeld een kelder willen aanleggen, dan is daar een watervergunning voor nodig. Verder geen opmerkingen op het bestemmingsplan.

Aangezien de legger nog niet was vastgesteld toen het plan in ontwerp ter inzage ging is deze niet meegenomen in het bezemplan. We kiezen ervoor om de nieuwe legger mee te nemen in een parapluplan voor de hele Vechtzone. We zijn voornemen om in 2016 een parapluplan op te stellen.

### 2.3 Ministerie OCW

Het ministerie OCW had alleen kritische opmerkingen over de planologische regeling voor de Buitenplaats Beek en Hoff. Daarom is de nieuwe regeling voor de Buitenplaats Beek en Hoff weggelaten in het definitieve ontwerpbestemmingsplan. Voor de Buitenplaats Beek en Hoff zal t.z.t. een afzonderlijke procedure worden gevoerd. Over de rest van het conceptontwerp hebben zij geen opmerkingen gemaakt.

### 2.4 STAMU

De STAMU had alleen kritische opmerkingen over de planologische regeling voor de Buitenplaats Beek en Hoff. Daarom is de nieuwe regeling voor de Buitenplaats Beek en Hoff weggelaten in het definitieve ontwerpbestemmingsplan. Voor de Buitenplaats Beek en Hoff zal t.z.t. een afzonderlijke procedure worden gevoerd. Over de rest van het conceptontwerp hebben zij geen opmerkingen gemaakt.

### 2.5 Vechtplassencommissie

De Vechtplassencommissie had alleen kritische opmerkingen over de planologische regeling voor de Buitenplaats Beek en Hoff. Daarom is de nieuwe regeling voor de Buitenplaats Beek en Hoff weggelaten in het definitieve ontwerpbestemmingsplan. Voor de Buitenplaats Beek en Hoff zal t.z.t. een afzonderlijke procedure worden gevoerd. Ze hebben aangegeven in te kunnen stemmen met de rest van het conceptontwerp.

## 3 Zienswijzen

### 3.1 Peter Ollongren Oud Over 26

#### Samenvatting:

1. Verzocht wordt de kadastrale nummers Loenen 933 en 937 (voorheen 716) aan de westzijde van het woonperceel van de woning Oud Over 26 eveneens de bestemming "Wonen 1" toe te kennen;
2. Verzocht wordt de strook grond ten oosten van het bovengenoemde woonperceel kadastraal Loenen 867, waarover de gemeente met reclamant een huurovereenkomst zijn aangegaan, in plaats van de bestemming "Groen" de bestemming "Tuin 1" toe te kennen. Op deze manier verhoudt de bestemming zich beter met de tussen partijen gemaakte afspraken.

#### Antwoord:

1. Er is geen bezwaar tegen het toekennen van de bestemming "Wonen 1" aan de gronden met de kadastrale nummer 933 en 937, gelijk aan de nummers 935 en 940.
2. Er is geen bezwaar tegen het toekennen van de bestemming "Tuin 1" aan het deel van de gronden met het kadastrale nummer 867 waar de gemeente en reclamant een overeenkomst over zijn aangegaan.

#### Conclusie:

Toelichting	De aanpassingen van de bestemmingen rond het perceel Oud Over 26 opnemen in de toelichting.
Regels	Geen aanpassingen nodig.
Verbeelding	De gronden met de kadastrale nummers 933, 937, te bestemmen als Wonen-1 t.b.v. de bijbehorende bouwwerken. Het deel van de gronden met het kadastrale nummer 867 waar gemeente en reclamant een overeenkomst over zijn aangegaan bestemmen als Tuin-1.

### 3.2 P.E. van Aken en G.A. Begemann Molendijk 3

#### Samenvatting:

1. Sinds 2003 gebruiken reclamanten de locatie Molendijk 3 voor bedrijfsactiviteiten, zoals kantoor, trainingen en vergaderingen, conform de bestemming Bedrijf (1) van het vorige bestemmingsplan Kom Loenen aan de Vecht. In het geldende bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming Wonen gekregen. Reclamanten verzoeken deze activiteiten te mogen voortzetten op de betreffende locatie.
2. Reclamanten verzoeken tevens om op de bovenverdieping een B&B te vestigen.
3. Daarnaast is voor de betreffende locatie geen bouwvlak opgenomen en staat de garage met de toegang vanaf de Spinnerie niet op de kaart aangegeven. Verzocht wordt dit alsnog op te nemen.

#### Antwoord:

1. Uit onderzoek blijkt inderdaad dat de huidige bestemming Wonen op het perceel Molendijk 3 niet juist is. In het voorgaande bestemmingsplan Kom Loenen aan de Vecht had het perceel de bestemming Bedrijven categorie 1 met een bouwvlak op de plek van het hoofdgebouw. De rest van het perceel, waar de garage is gelegen, had de bestemming Erf.
2. Om de gebruiksmogelijkheden van gebouwen in het centrum van Loenen te verruimen is er in het nu geldende bestemmingsplan voor gekozen waar mogelijk de bestemming Centrum op te nemen. Deze bestemming komt tegemoet aan de wensen van reclamanten om het huidige gebruik te kunnen voortzetten. Daarnaast biedt de regeling, middels een afwijkingsmogelijkheid, ruimte om kleinschalige verblijfsrecreatie toe te staan op de locatie .
3. Het hoofdgebouw van Molendijk 3 krijgt een bouwvlak met daarbij horende maximum goot- en bouwhoogte respectievelijk 4,5 en 8 meter.. De garage wordt binnen de bestemming Centrum gelegd en valt in de regels onder de bijbehorende bouwwerken.

Toelichting	De aanpassingen van de bestemming van het perceel Molendijk 3 opnemen in de toelichting.
Regels	Geen aanpassingen nodig.
Verbeelding	Het perceel met de kadastrale nummers sectie A 1023 en 2144 bekend als Molendijk 3 te bestemmen als Centrum waarbij het hoofdgebouw een bouwvlak krijgt met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4,5 en 8 meter en de garage valt onder de bijbehorende bouwwerken.

## 4 Ambtshalve wijzigingen

### 4.1 Verbeelding

#### 1. Oud Over 30a

Uit een nadere check blijkt dat de bestaande bijbehorende bouwwerken op het perceel Oud Over 30a niet binnen het bouwvlak vallen. Daarnaast is het bouwvlak voor de bijbehorende bouwwerken niet groot genoeg. Op grond van de voorschriften is een bijbehorend bouwwerk toegestaan van 134m<sup>2</sup> terwijl het bouwvlak slechts ruimte biedt voor 106m<sup>2</sup>. Dit wordt alsnog aangepast. Verder ligt een deel van de bestemming Groen over de bebouwing van Oud Over 30a. Ook dat zal worden aangepast. De groenbestemming is, samen met een stukje verkeer, te ruim aangegeven.

#### 2. Oud Over 20-24

Uit een nadere bestudering van de stukken is gebleken dat de verbeelding voor het perceel OudOver 20-24 niet geheel conform het principeverzoek en het concept inrichtingsplan is aangepast. Het aantal woningen is op de juiste wijze van 1 naar 2 verhoogd maar het bestemmingsvlak (bouwvlak en erf) is niet conform het principeverzoek en daarmee het inrichtingsplan verwerkt. Vanuit ruimtelijk oogpunt gezien is er geen bezwaar tegen de voorgestelde aanpassing aangezien het perceel voldoende ruimte biedt, blok D achterop het perceel ligt en geen direct zicht heeft op naastgelegen woningen. Daarnaast blijft er voldoende ruimte over om aan de parkeernorm te voldoen. De verbeelding wordt op dit punt aangepast.

### 4.2 Regels

#### 1. 't Rond 7

Uit een nadere check met het bouwplan blijkt dat de dakopbouw 8cm hoger is dan in de regels is toegestaan. We zullen dit aanpassen.



## 5 Staat van wijzigingen

In de verbeelding, de regels en/of in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan “Loenen aan de Vecht – 1<sup>ste</sup> bezemplan” zijn de hieronder genoemde wijzigingen aangebracht. Bij elke wijziging is aangegeven of de wijziging een gevolg is van een ingediende zienswijze, overlegreactie of het gevolg van een ambtshalve overweging.

### 5.1 Verbeelding

No.	Omschrijving	Aanleiding
1	Oud Over 26. De gronden met de kadastrale nummers 933 en 937 worden bestemd als Wonen-1 t.b.v. de bijbehorende bouwwerken.	zienswijze
2	Oud Over 26. Het deel van de gronden met het kadastrale nummer 867 waar gemeente en reclamant een overeenkomst over zijn aangegaan wordt bestemd als Tuin-1.	zienswijze
3	Molendijk 3. Het perceel met de kadastrale nummers sectie A 1023 en 2144 bekend als Molendijk 3 worden bestemd als Centrum.	zienswijze
4	Het hoofdgebouw van Molendijk 3 krijgt een bouwvlak met nadere aanduiding voor de goot- en bouwhoogte respectievelijk 4,5 en 8 meter.	zienswijze
5	Oud Over 30a. Het bouwvlak wordt op dezelfde plek gelegd als de bestaande bijbehorende bouwwerken.	ambtshalve
6	Oud Over 30a. Het bouwvlak voor de bijbehorende bouwwerken wordt groot genoeg om de in de regels opgenomen 134m <sup>2</sup> binnen te kunnen realiseren.	ambtshalve
7	Oud Over 30a. Het deel van het perceel dat hoort bij Oud Over 30a waar per ongeluk de bestemming Groen en een stukje Verkeer is gelegen zal de bestemming Tuin krijgen.	ambtshalve
8	Oud Over 20-24. Het bestemmingsvlak (bouwvlak en erf) van blok D waarbinnen 2 woningen mogen worden gerealiseerd (D1 en D2,) wordt aan de oostzijde aangepast conform het principeverzoek van 26 mei 2015 en het bijbehorende inrichtingsplan.	ambtshalve

### 5.2 Regels

No.	Omschrijving	Aanleiding
1	't Rond 7. Binnen de regels voor Wonen 1 wordt de bouwhoogte voor de dakopbouw verhoogt van 5,5m naar 5,6m.	ambtshalve

### 5.3 Toelichting

No.	Omschrijving	Aanleiding
1	De aanpassingen van de bestemmingen rond het perceel Oud Over 26 opnemen in de toelichting.	
2	De aanpassingen van de bestemming van het perceel Molendijk 3 opnemen in de toelichting.	

Aldus besloten in de raadvergadering van.....

Griffier

Voorzitter