

bestemmingsplan
Loenen aan de Vecht, 1e
bezemplan
Stichtse Vecht



Planstatus: ontwerp

Plan identificatie: NL.IMRO.1904.BPLnnadVechtph1LNN-OW01

Datum: 2015-05-29

Contactpersoon Buro SRO: R van den Oetelaar

Kenmerk Buro SRO: SR140089

Opdrachtgever: Gemeente Stichtse Vecht

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer: NL8187.16.071.B01
KvK nummer: 30232281
Rabobank rekeningnummer: NL44.RABO.0142.1540.24
t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleidende regels.....	5
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Wijze van meten	7
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	9
Artikel 3 Administratieve bepaling.....	9
Artikel 4 Verkeer	9
Artikel 5 Wonen - 1	9
Artikel 6 Waarde - Beschermd dorpsgezicht.....	9
Artikel 7 Waarde - Cultuurhistorie 1	9
Hoofdstuk 3 Algemene regels.....	11
Artikel 8 Algemene aanduidingsregels.....	11
4 Overgangs- en slotregels.....	13
Artikel 9 Overgangsrecht.....	13
Artikel 10 Slotregel.....	13

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

plan:

het bestemmingsplan Loenen aan de Vecht, 1e bezemplan met identificatienummer NL.IMRO.1904.BPLnnaadVechtph1LNN-OW01 van de gemeente Stichtse Vecht.

bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en daarbij behorende bijlagen.

vigerend bestemmingsplan:

het bestemmingsplan 'Loenen aan de Vecht' zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Stichtse Vecht op 25 juni 2013.

aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

achtererfgebied:

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1,0 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen

bestaande situatie:

1. bij bebouwing: een legaal bouwwerk dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van de terinzagelegging is ingediend, tenzij in de regels anders bepaald;
2. bij gebruik: het legale gebruik dat bestaat op het moment dat het plan rechtskracht heeft verkregen, danwel nadien kan worden gebruikt krachtens een verleende vergunning, tenzij in de regels anders bepaald.
3. Het aantal woningen of wooneenheden zoals aanwezig op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan, dan wel nadien kunnen worden gerealiseerd krachtens dit bestemmingsplan en/of afwijkingsbevoegdheid of wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in dit bestemmingsplan;

woonzorgvoorzieningen:

Een complex van bebouwing dat bestemd is voor mensen die vanwege hun hoge leeftijd en/of fysieke beperkingen (waaronder ook dementie/alzheimer worden gerekend), behoefte hebben aan ondersteuning bestaande uit zorgwoningen en een zorginstelling (verpleeghuis) in combinatie met ondersteunende voorzieningen voor de gebruikers zoals een gezondheidscentrum, een medische hulppost, ruimtes voor dagbesteding, dienstverlening, detailhandel en horeca.

zorgwoning:

Een woning/wooncomplex die/dat bestemd is voor mensen die vanwege hun hoge leeftijd en/of fysieke beperkingen (waaronder ook dementie/alzheimer worden gerekend), behoefte hebben aan ondersteuning, waar zij geheel zelfstandig, in groepsverband of onder algehele verzorging kunnen wonen. De woning is afgestemd op de betreffende doelgroep(en) en de mate van zorg die nodig is.

overige begrippen:

voor de overige begripsbepalingen wordt verwezen naar hoofdstuk 1 van de vigerende bestemmingsplanregels van bestemmingsplan 'Loenen aan de Vecht' zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Stichtse Vecht op 25 juni 2013.

Artikel 2 Wijze van meten

Lid 2.1 Algemeen

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

de afstand tot de bouwperceelgrens:

tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

de bedrijfsvloeroppervlakte (bvo):

binnenwerks met dien verstande, dat de totale vloeroppervlakte ten dienste van kantoren, winkels of bedrijven, met inbegrip van de daarbij behorende magazijnen en overige dienstruimten, worden opgeteld.

de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

de horizontale diepte van een gebouw:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de voorgevel en de achtergevel.

de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

de insteek van watergangen:

vanaf de insteek die wordt gevormd door de snijlijn tussen het schuine talud van de oever en het maaiveld.

de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

de oppervlakte van een overkapping:

tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping.

peil:

1. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
2. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het oorspronkelijke aansluitende terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
3. voor gebouwen in het talud van de dijk: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld ter plaatse van de van de dijk afgekeerde zijde van het gebouw;
4. indien in of op het water wordt gebouwd: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabijgelegen punt waar het water grenst aan het vaste land.

de verkoopvloeroppervlakte (detailhandel) (vvo):

binnenwerks met dien verstande, dat de totale vloeroppervlakte van ruimten welke rechtstreeks ten dienste staan van de detailhandelsactiviteiten en welke voor het publiek toegankelijk zijn worden opgeteld; kantoren, magazijnen en overige dienstruimten worden hieronder niet begrepen.

de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk:

van het peil tot aan de bovenzijde van de afgewerkte vloer van het ondergrondse (deel van het) bouwwerk.

Lid 2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden stoepen, stoep treden, trappen, funderingen, kelderkoekoeken, erkers, pilasters, kozijnen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, luifels en balkons buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 1,5 m bedraagt en overige ondergeschikte bouwonderdelen, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 0,5 m bedraagt.

Lid 2.3 Meten

Bij toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van een lijn en op de schaal waarin het plan is vastgesteld.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Administratieve bepaling

Op dit bestemmingsplan zijn van toepassing de regels van het vigerende bestemmingsplan, zulks met inachtneming van de aanvulling/aanpassing van die regels zoals voorzien in deze herziening.

Artikel 4 Verkeer

Artikel 18 van het vigerende bestemmingsplan blijft van toepassing met dien verstande dat aan artikel 18 lid 1 sub 11 wordt toegevoegd:

'en weekmarkten';

Artikel 5 Wonen - 1

Artikel 20 van het vigerende bestemmingsplan blijft van toepassing met dien verstande dat:

a) aan artikel 20.2.1 een nieuw lid 'e' wordt toegevoegd:

'In afwijking van het bepaalde onder b mag de maximum goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dakopbouw' maximaal 5,5 m bedragen.'

b) aan artikel 20.2.2 een nieuw lid 'm' wordt toegevoegd:

'In afwijking van het bepaalde onder d mag de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak' ten hoogste 134 m² bedragen.'

Artikel 6 Waarde - Beschermd dorpsgezicht

Artikel 26 van het vigerende bestemmingsplan blijft van toepassing met dien verstande dat:

a) aan het einde van artikel 26.1 wordt toegevoegd:

'van Loenen aan de Vecht zoals omschreven in het in de bijlage opgenomen aanwijzingsbesluit d.d. 4 augustus 1966'

b) In artikel 26.3 sub c de zinsnede *'de gemeentelijke monumentencommissie'* wordt vervangen door *'een ter zake deskundige commissie'*.

Artikel 7 Waarde - Cultuurhistorie 1

Lid 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Cultuurhistorie 1 aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de versterking van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

Lid 7.2 Bouwregels

- a. Op de gronden met de bestemming Waarde - Cultuurhistorie 1 mag ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) en (bouw)regels uitsluitend worden gebouwd indien de betrokken waarden door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden gericht op het behoud van de ter plaatse aangeduide waarde;
- b. Ter beoordeling van het bepaalde onder a winnen burgemeester en wethouders deskundig advies in;
- c. Het bepaalde onder 1 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op gronden gelegen binnen bouwvlakken.

Lid 7.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Lid 7.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Cultuurhistorie 1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen waartoe worden gerekend afgraven, egaliseren, ontginnen en ophogen;
- b. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- c. het planten, verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting.

Lid 7.3.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod als bedoeld in artikel 7 lid 3.1 is niet van toepassing indien werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij artikel 7 lid 2 in acht genomen is;
- b. betrekking hebben op herstel van de aanwezige cultuurhistorische waarden;
- c. behoren tot het normaal onderhoud en beheer;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan reeds verleende omgevingsvergunning;
- e. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

Lid 7.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden zoals bedoeld in artikel 7 lid 3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de aangeduide cultuurhistorische waarden niet onevenredig (kunnen) worden aangetast of hersteld.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

Lid 8.1 Karakteristiek

Artikel 31.2 van het vigerende bestemmingsplan blijft van toepassing met dien verstande dat:

In artikel 31.2.2. sub e de zinsnede '*de gemeentelijke monumentencommissie*' wordt vervangen door '*een ter zake deskundige commissie*'.

Lid 8.2 Vrijwaringszone – molenbiotoop

Lid 8.2.1 Aanduidingsregels

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de vrije windgang van en het zicht op molens.

Lid 8.2.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere ter plaatse voorkomende bestemming(en) gelden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' de volgende regels:

- a. op of in de gronden binnen de zone, gemeten vanaf 0 m tot 100 m van de molen, mag niet hoger worden gebouwd dan de onderste punt van de verticaal staande wiek;
- b. binnen een afstand van 100 tot 400 m van de molen wordt geen bebouwing opgericht met een hoogte die meer bedraagt dan 1/100 van de afstand van het bouwwerk tot de molen, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek;
- c. het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 1 en 2, indien:
 1. de vrije windvang of het zicht op de molen al zijn beperkt vanwege aanwezige bebouwing en de windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt vanwege de nieuw op te richten bebouwing;
 2. toepassing van de in dit lid onder 1 en 2 bedoelde afstands- en/of hoogtematen de belangen in verband met de nieuw op te richten bebouwing onevenredig zouden schaden; mits vooraf advies is ingewonnen bij de betreffende molenbeheerder.
- d. indien op grond van de bestemmingsregels in hoofdstuk 2 een lagere maximale bouwhoogte geldt dan de maximaal toelaatbare bouwhoogte onder 2 dan prevaleert de maximaal toelaatbare bouwhoogte van de bestemmingsregels in hoofdstuk 2;
- e. in afwijking van het bepaalde onder 1 en 2 is de maatvoering van de met omgevingsvergunning gebouwde bebouwing op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan toegestaan.

Lid 8.2.3 Omgevingsvergunning uitvoeren werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden

- a. Het is verboden op of in de gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. binnen een afstand van 100 m rondom de molen: het oprichten van beplanting die hoger is of zal worden dan de onderste punt van de verticaal staande wiek;
 2. binnen een afstand van 100 m tot 400 m van de molen: het oprichten van beplanting die hoger is of zal worden dan 1/100 van de afstand van de beplanting tot de molen, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek.
- b. Het onder 1 opgenomen verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:
 1. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
 2. waarmee is of mag worden begonnen op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan.

- c. Werken en werkzaamheden als bedoeld in dit lid zijn slechts toelaatbaar indien:
1. de vrije windvang of het zicht op de molen al zijn beperkt vanwege aanwezige bebouwing dan wel beplanting en de windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt door de nieuw aan te brengen beplanting; of
 2. toepassing van de onder a bedoelde afstands- en/of hoogtematen de belangen in verband met de nieuw aan te brengen beplanting onevenredig zouden schaden.

Lid 8.2.4 Advies

Alvorens omtrent het verlenen van omgevingsvergunning te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de molenbeheerder.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

Lid 9.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10 %.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder omgevingsvergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Lid 9.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Loenen aan de Vecht, 1e bezemplan'