

Bouwmogelijkheden/ bouwhoogte bestemmingsplan Garsten-Noord tbv appartementencomplex

Het appartementengebouw wordt gerealiseerd aan het begin van de Vreelandseweg en is daarmee goed bereikbaar. Deze plek heeft nu een bedrijfsbestemming (bedrijfshaven). Deze functie en bestemming komen met de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan definitief te vervallen.

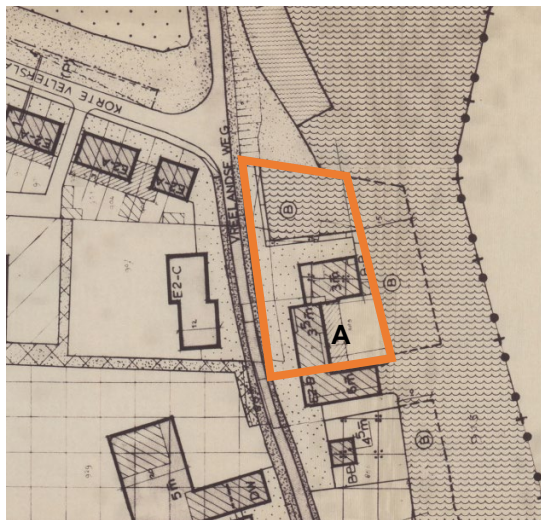
Hieronder wordt toegelicht hoe de huidige hoogtes ten behoeve van het appartementencomplex zijn ontstaan. De besluitvorming die ten tijde van gemeente Loenen a/d Vecht hebben plaatsgevonden zijn niet mee genomen in dit overzicht. Reden hiervoor is dat de besluitvorming zoals deze genomen zijn vanaf 2010 de basis vormen voor het voorliggende bestemmingsplan en eerdere besluitvorming hebben overruled.

Samenvatting

	Document	Hoogte
1981	Bestemmingsplan Garsten Noord	De nokhoogte is bij een zadeldak maximaal 19 meter en met een lessenaarsdak is de maximale nokhoogte 35,5 meter
2012	Beeldkwaliteitsplan	Maximale hoogte 12 meter
2014	Ruimtelijke visie	Wordt verwezen naar beeldkwaliteitsplan
2015	Voorontwerp bestemmingsplan	Maximale nokhoogte 12 meter
2015	Ontwerp bestemmingsplan	Maximale nokhoogte 12 meter
2021	Vaststelling bestemmingsplan	Maximale nokhoogte 12,6 meter

1. Bestemmingsplan Garsten-Noord 1981

Het gebied waar het appartementencomplex beoogd is, betreft Vreelandseweg 13, Nigtevecht. Voor het gebied geldt nu nog het bestemmingsplan 'Garsten-Noord, 1981'.



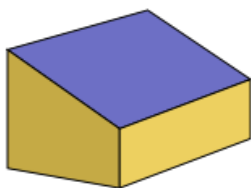
Bestemming: Bedrijfsdoeleinden B (B-B) artikel 8

De aangewezen gronden zijn bestemd voor: (detail)handel in (motor) vaartuigen met de daarbij behorende gebouwen zoals toonzalen en kantoren, bouwwerken – geen gebouwen zijnde – en open bedrijfsterreinen.

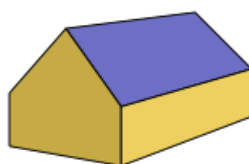
- Mag voor 100% alleen gebouwd worden binnen de bebouwingsvlakken;
- De goothoogte maximaal 3,5 meter en 3 meter;
- Een kap met een dakhelling van tenminste 20 en ten hoogste 60 graden;
- Bouwhoogte van bouwwerken – geen gebouwen zijnde niet meer dan 3m mag bedragen met vrijstelling kan deze verhoogd worden tot 10m.

Het gebouw A is ongeveer 18 meter breed en heeft een diepte van ongeveer 7,5 meter.

De regels in het bestemmingsplan geven aan dat er een dakhelling mag komen van ten hoogste 60 graden. Op basis hiervan kan de totale hoogte van het gebouw met een zadeldak maximaal 19 meter hoog worden en met een lessenaarsdak is de hoogte maximaal 35,5 meter.



Lessenaars dak



Zadeldak

2. Beeldkwaliteitsplan Garsten-Noord

Bijlage 2 van de toelichting bestemmingsplan Garsten-Noord

Datum	Wie	Wat	Toelichting
17 januari 2012	College	Concept beeldkwaliteitsplan vastgesteld	Naast het beeldkwaliteitsplan is ook besloten is om niet actief in te zetten op transformatie van het bedrijventerrein naar wonen. De raad is geïnformeerd via RIB.
13 april 2012		Het concept beeldkwaliteitsplan ligt 6 weken ter inzage.	Voor een ieder ter inzage gelegen. Ook is er een inloopavond geweest. Hierop zijn 6 reacties ingediend.
29 november 2012	College	Beeldkwaliteitsplan vastgesteld	

Toelichting

In het beeldkwaliteitsplan wordt voor de locatie Vreelandseweg 13 onder andere het volgende aangegeven:

- Dit deelgebied vormt de beëindiging van de lintbebouwing langs de Vecht en de seriematige rijwoningen van de Korte Velterslaan. Het wordt gekenmerkt door de richtingen die hier samenkomen en de ligging tegenover de brug van Nigtevecht. Binnen dit veld staat op dit moment een aantal vervallen woningen. Bij de nieuwbouw komt de bijzondere positie van dit veld terug door hier een 'incidentele' korrel te plaatsen met een eigen massaopbouw en vormentaal. Uitgangspunt daarbij is zowel de presentatie naar de Vecht als naar de Vreelandseweg. In de bijlage is een uitwerking van de maximale bouwmassa voor veld 3 (Vreelandseweg 13) opgenomen (zie bladzijde 36,37). Het is ook toegestaan op deze locatie de korrel huis toe te passen;
- Programma: maximaal 10 woningen of 2 vrijstaande woningen waarbij de korrel een 'nieuw incident' mag zijn. Nieuw incident : bestaat uit meerdere woningen binnen een bouwvolume of maximaal twee vrijstaande woningen. De verschijningsvorm heeft een formele en bijzondere uitstraling;
- De hoofdbouwmassa is duidelijk herkenbaar vanaf de brug en het water (zie bijlage blz. 36, 37). De overige bouwmassa is ondergeschikt en ca. 1 verdieping lager;
- Bouwmassa 1 tussen de 12,5 en 25 % van het bouwveld. Bouwmassa 2 tussen de 25% - 40 % van het bouwveld;
- Geleding van bouwvolumes door variatie in hoogte. Het gebouw heeft een accent aan de kant van de Vecht en is aflopend naar Vreelandseweg (zie bijlage blz. 36,37);
- De hoofdbouwmassa 1 is maximaal 12 meter hoog (afgerond) en de goothoogte ligt tussen de 7-8 meter (zie bijlage bladzijde 36,37). De hoofdbouwmassa 2 is maximaal 11 meter hoog en heeft een goothoogte tussen de 5 en 7 meter;
- In de bijlage van het beeldkwaliteitsplan zijn een aantal varianten aangegeven die richtinggevend zijn voor het appartementengebouw.

Voor het gehele overzicht van de beeldkwaliteitseisen wordt verwezen naar bijlage 2 van de toelichting van het bestemmingsplan Garsten-Noord horende bij het raadsvoorstel.

3. Ruimtelijke visie Garsten-Noord

Bijlage 1 van de toelichting bestemmingsplan Garsten-Noord

Datum	Wie	wat	Toelichting
19 augustus 2014	College	Ruimtelijke visie Garsten-Noord aangenomen om ter vaststelling voor te leggen aan de gemeenteraad	
30 september 2014	Gemeenteraad	Ruimtelijke visie Garsten-Noord vastgesteld	De visie gaat uit van drie scenario's voor Garsten-Noord. Besloten is om de scenario waar gekozen is van een

			combinatie van wonen en werken, met een geleidelijke herontwikkeling naar woningbouw verder uit te werken.
--	--	--	--

Toelichting

De visie gaat uit van drie scenario's voor Garsten-Noord; de eerste is gericht op behoud en ontwikkeling van bedrijfsfuncties, het tweede scenario op herontwikkeling richting woningbouw en in het derde scenario is sprake van een combinatie van wonen en werken, met een geleidelijke herontwikkeling naar woningbouw. Dit laatste ontwikkelperspectief wordt gezien als het voorkeursscenario, omdat dit het meest recht doet aan de verschillende actuele ontwikkelwensen. In de visie is een stedenbouwkundige verkenning opgenomen die gebaseerd is op het beeldkwaliteitsplan (pag 33-35).

Samenvattend zijn de kenmerken van scenario 3:

- Vechtoever buitendijks ontwikkelen als lint met woonbebouwing, korrel huis
- Doorzichten bestaande bebouwing naar Vecht
- Op de kop met Korte Velterslaan: korrel incident; appartementen
- Vechtoever binnendijks: alleen bestaande (bedoeld wordt feitelijk in gebruik zijnde) woningen. In dit scenario blijven bestaande bedrijven gehandhaafd en is geen ruimte voor woningbouw aan deze zijde van lint
- Programma: vrijstaand 5, incl. bestaande woning / appartementen 10

De voor- en nadelen van dit scenario waren:

- + verbetering ruimtelijke kwaliteit Vechtoever buitendijks
- + geen actieve uitplaatsing, huidige bedrijven kunnen blijven
- + stimuleren lokale economie/bedrijvigheid
- + mogelijk tot verbetering geluidssituatie i.v.m. aanpassingen betonfabriek
- infrastructuur vormt knelpunt bedrijvigheid
- geen volwaardige verbetering lint / kanaal / dorpsrand
- nieuwe woningen met zicht op bedrijvigheid

Voor het gehele overzicht wordt verwezen naar bijlage 1 van de toelichting van het bestemmingsplan Garsten-Noord horende bij het raadsvoorstel.

4. Herontwikkelingsplan Vechtoevers

Bijlage 14 van de toelichting bestemmingsplan Garsten-Noord

In lijn met de door de raad vastgestelde Ruimtelijke Visie is door de eigenaresse van de gronden langs de Vecht een herontwikkelingsplan opgesteld dat mede gebaseerd is op het genoemde beeldkwaliteitsplan voor Garsten-Noord. Binnen dit woningbouwplan zijn ter plaatse van de Vreelandseweg 17-19 vier vrijstaande woningen geprojecteerd. Aan de Vreelandseweg 11-13 – 'de kop van het gebied', ter hoogte van de Korte Velterslaan - zijn tien appartementen geprojecteerd. Ten behoeve van het parkeren zal hier tevens een ondergrondse parkeerkelder gerealiseerd worden.

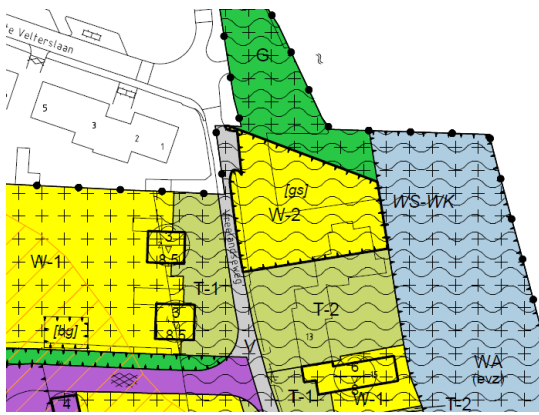


5. Bestemmingsplan Garsten-Noord

Datum	Wie	wat	Toelichting
26 mei 2015	College	Vaststellen Voorontwerp Bestemmingsplan Garsten-Noord	
5 juni t/m 2 juli 2015		Het voorontwerp bestemmingsplan ligt 4 weken ter inzage en ten behoeve van vooroverleg toegestuurd aan instanties.	Voor een ieder ter inzage gelegen. Hierop zijn 11 reacties en 4 vooroverlegreacties ingediend.

3 november 2015	college	Vaststellen Ontwerp Bestemmingsplan Garsten-Noord	
13 november t/m 24 december 2015		Het ontwerp bestemmingsplan ligt 6 weken ter inzage voor zienswijze.	Voor een ieder ter inzage gelegen. Hierop zijn 8 zienswijzen ingediend.
2019	Ambtelijk	Tussenronde	Hierop hebben 3 personen alsnog een zienswijze ingediend. Deze zijn opgenomen in de Nota zienswijzen en ook zo beantwoord.
2 november 2021	College		

Voorontwerp



Bestemming Wonen-2

De aangewezen gronden zijn bestemd voor: uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' [GS] 10 woningen toegestaan;

- Mag voor 100% alleen gebouwd worden binnen de bebouwingsvlak
- in het appartementengebouw bevinden zich maximaal 10 appartementen;
- de goot- en bouwhoogte en oppervlakte bedragen maximaal het hieromtrent gestelde in het Beeldkwaliteitsplan Garsten Noord.

Ontwerp

Ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan zijn de regels voor de locatie van het appartementencomplex op enkele onderdelen aangepast. Zo is de massa van het appartementencomplex verkleind, verder van de Vreelandseweg gelegen en is de vormgeving aangepast. Hiermee is ten dele tegemoet gekomen aan bezwaren vanuit de direct omwonenden zoals aangegeven in de inspraakreacties. Gesteld werd dat het complex te massaal en niet passend was de directe omgeving. De uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan en de ruimtelijke visie zijn vertaald in de planregels van het bestemmingsplan. Daarin zijn bijvoorbeeld bouwvlakken en regels opgenomen over het aantal en de situering van de woningen, de bouwhoogten, de doorzichten, de bijgebouwen en het uitsluiten van bijgebouwen. Ten opzichte van het oorspronkelijke beeldkwaliteitsplan is "slechts" sprake van enkele ondergeschikte afwijkingen met betrekking tot de bouwhoogte van bouwen en balkons.



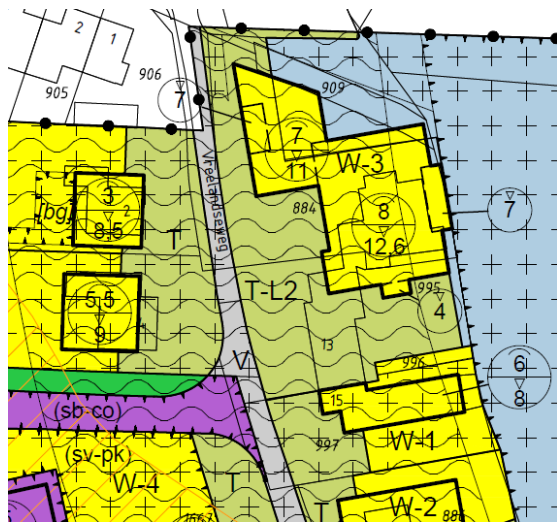
Bestemming Wonen-3

De aangewezen gronden zijn bestemd voor: wonen, waarbij per bouwvlak maximaal 10 woningen zijn toegestaan.

- het hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- de goot- en bouwhoogte bedraagt maximaal de goot- respectievelijk bouwhoogte zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
- het hoofdgebouw heeft een kap van ten minste 30 graden.

Vaststelling

voor het appartementen gebouw is een bouwhoogte van 12.60 m opgenomen zodat rekening kan worden gehouden met alle voorzieningen op het dak (liftschacht etc.). De balkons en erkers zijn voorzien van een maximale bouwhoogte van 4 en 7 meter.



Bestemming Wonen-3

De aangewezen gronden zijn bestemd voor: wonen, waarbij per bouwvlak maximaal 10 woningen zijn toegestaan.

- het hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- de goot- en bouwhoogte bedraagt maximaal de goot- respectievelijk bouwhoogte zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
- het hoofdgebouw heeft een kap van ten minste 30 graden, gezien vanaf het openbaar gebied en mag vervolgens daarboven plat afgedekt worden.

De bestemming Wonen-3 is alleen van toepassing voor de beoogde bouw van het appartementencomplex. Bij de andere woonbestemmingen wordt aangegeven dat hier maximaal 1 woning binnen het bouwvlak is toegestaan.