

06 MAART 2018

Endelhovenlaan 1, 3601 GR Maarssen
Postbus 1212, 3600 BE Maarssen
T 140346 F 0346 25 40 10
www.stichtsevecht.nl
info@stichtsevecht.nl

Raadsvoorstel

Conform besloten
De griffier. *NA*

Onderwerp

Vaststelling gewijzigd ontwerpbestemmingsplan Buitenplaats Beek en Hoff

Begrotingswijziging

N.v.t.

Datum raadsvergadering

6 maart 2018

Datum commissievergadering

6 februari 2018

Commissie

Fysiek Domein

Portefeuillehouder

P.F. de Groene

Organisatie onderdeel

Ruimtelijke Ontwikkeling

E-mail opsteller

sylvia.lutters@stichtsevecht.nl

Telefoonnummer opsteller

0346 25 43 90

Registratie nummer

Z/15/41190-VB/18/09255

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld Besluit

1. De zienswijzen die zijn opgenomen in de "Nota Zienswijzen d.d. 3 januari 2018" ontvankelijk te verklaren en te beantwoorden zoals in de nota wordt voorgesteld;
2. Het ontwerpbestemmingsplan "Buitenplaats Beek en Hoff met ID: NL.IMRO.1904.BPBeekenhoff-ON01" gewijzigd vast te stellen zoals staat aangegeven in de "Staat van wijzigingen" die onderdeel uitmaakt van de bovengenoemde Nota Zienswijzen en het raadsbesluit;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat voor deze ontwikkeling een koopovereenkomst is gesloten waarmee de gemeentelijke kosten afdoende zijn afgedekt.

Samenvatting

De bestemming van de buitenplaats Beek en Hoff wordt met het voorliggende bestemmingsplan gewijzigd van maatschappelijke doeleinden (gemeentekantoor) naar woondoeleinden. In het hoofdhuis komen 2 zelfstandige wooneenheden met elk een eigen bijgebouw. De omgevingsvergunning voor deze verbouw, waarbij het Rijksmonument van maatschappelijke doeleinden naar twee zelfstandige wooneenheden wordt getransformeerd, is in 2016 verleend. Bij de verkoop van de buitenplaats is met de kopers overeengekomen dat de raadszaal mag worden gesloopt en het volume van deze raadszaal elders op het terrein van de buitenplaats als woning mag worden teruggebouwd. Het plan gaat uit van 1 nieuwe woning uitgevoerd in één bouwlaag met kap gesitueerd aan de Molendijk 1 met een bijgebouw en 1 carport. Daarnaast worden twee bijgebouwen gerealiseerd die horen bij de wooneenheden in het hoofdhuis. Daarbij wordt als randvoorwaarde gesteld dat het volume van de nieuwe bouwwerken (woning, bijgebouwen en carport) maximaal het volume van de te slopen raadszaal bedraagt. Dit bestemmingsplan maakt deze ontwikkeling mogelijk en is goed afgestemd met de Rijksdienst voor het Cultuurhistorisch Erfgoed en MooiSticht.

Endelhovenlaan 1, 3601 GR Maarssen
Postbus 1212, 3600 BE Maarssen
T 0346 25 40 00 F 0346 25 40 10
www.stichtsevecht.nl

Bijlagen

1. Nota zienswijzen d.d. 3 januari 2018 inclusief Staat van wijzigingen.
2. Ontwerpbestemmingsplan "Buitenplaats Beek en Hoff met ID: NL.IMRO.1904.BPBeekenhoff-ON01" inclusief bijlagen;
3. Gewijzigd ontwerpbestemmingsplan "Buitenplaats Beek en Hoff" n.a.v. Staat van wijzigingen.

Doel en beoogd maatschappelijk effect

Het doel van de ontwikkeling en het bijbehorende bestemmingsplan is een gedegen invulling te geven aan de Buitenplaats Beek en Hoff nu het geen gemeentekantoor meer is. Het is van belang de Buitenplaats een functie toe te kennen waarmee de waarden van dit Rijksmonument in acht worden genomen en dit erfgoed voor de toekomst bewaard blijft. Het toekennen van een woonfunctie aan het complex draagt hier aan bij.

Relatie met bestaand beleid en regelgeving

Het ontwerpbestemmingsplan is ter inzage gelegd op grond van afdeling 3.2 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan voldoet aan de huidige (digitale) eisen zoals genoemd in het Besluit ruimtelijke ordening.

Argumenten

1. De buitenplaats Beek & Hoff is een Rijksmonument. Ruimtelijke ingrepen op een dergelijk terrein vragen een zorgvuldige en weloverwogen aanpak waarover meerdere bevoegde commissies advies moeten uitbrengen. Een voornaam uitgangspunt is dat de nieuwbouw een samenhangend ensemble moet vormen met de bestaande historische bebouwing en dat de monumentale (klooster)tuin behouden blijft. In eerste instantie had de ontwikkeling te zeer het karakter van een verkaveling (opsplitsing) van de buitenplaats. Het aangepaste schetsontwerp heeft de instemming van genoemde adviescommissies.
2. Op basis van dit gedragen schetsontwerp is de bestemmingsplanprocedure in gang gezet zoals vastgelegd in de koopovereenkomst. Naast de onherroepelijke omgevingsvergunning voor het hoofdhuis vormt een onherroepelijk bestemmingsplan de voorwaarde van levering van de gronden, zoals vastgelegd in de koopovereenkomst.
3. Een groot aantal direct omwonenden maakt gebruik van het parkeerterrein dat bij het gemeentekantoor hoorde en ligt binnen de contour van de buitenplaats. Om te voorkomen dat een knelpunt ontstaat aangaande parkeren zal een strook van het huidige parkeerterrein (ca. 1000 m²) in eigendom blijven van de gemeente, zoals vastgelegd in de koopovereenkomst. Circa 22 parkeerplaatsen kunnen door de bewoners gebruikt worden.

Onderzoeken

Om de ontwikkeling op de juiste wijze te kunnen onderbouwen zijn de volgende onderzoeken uitgevoerd die onderdeel uitmaken van het ontwerpbestemmingsplan:

1. Milieu;
2. Water;
3. Verkeer en Parkeren;
4. Ecologie;
5. Cultureel erfgoed.

Uit de bovengenoemde onderzoeken die zijn verricht blijkt dat de ontwikkeling uitvoerbaar is en voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening en een goed woon- en leefklimaat.

Kanttekeningen

Parkeerplaatsen

Zoals onder de argumenten al is aangegeven blijft een deel van het huidige parkeerterrein (circa 22 parkeerplaatsen) in eigendom van de gemeente. Deze parkeerplaatsen zijn voor de direct omwonenden. Het voornemen is om de parkeerplaatsen aan de bewoners te verkopen. Voordat hiertoe kan worden overgegaan moet worden uitgezocht op welke wijze dit vorm kan worden gegeven en voor welk bedrag. Daarnaast is door bewoners aangegeven dat ze graag een toegangspoortje willen van het parkeerterrein naar de Dorpsstraat. We gaan bekijken hoe we dat met respect voor de monumentale waarden vorm kunnen geven. Ook de ontsluiting van het parkeerterrein vanaf de Molendijk verdient aandacht omdat er nu twee ontsluitingen naast elkaar

komen, namelijk die van de nieuwe bewoners van de Buitenplaats en de ontsluiting van het parkeerterrein. De Vechtplassencommissie heeft in haar vooroverlegreactie al aangegeven hier geen voorstander van te zijn. Deze aspecten kunnen echter niet in het bestemmingsplan worden geregeld maar maken onderdeel uit van de uitvoering.

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. 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.

Ontsluiting Moleneind

Er komt een extra ontsluiting op de Moleneind voor 1 van de bewoners van het hoofdhuis. Het is niet gewenst dat deze bewoner gebruik maakt van de hoofdentree omdat hij dan door de monumentale tuin moet rijden. Er zal met de bewoners van de Moleneind die ook ontsluiten op deze weg worden gesproken over de vormgeving en de exacte locatie.

Inrichting Buitenplaats

De Vechtplassencommissie heeft in haar overlegreactie de zorg geuit over de inrichting voor de buitenruimte van de Buitenplaats. De commissie is bevreesd dat de Buitenplaats haar eenheid en ensemblewaarde verliest door een kavelgerichte invulling. Vooral de voorgestelde ontsluitingen aan de Molendijk doen geen recht aan de Buitenplaats als eenheid.

Het voorstel van de Vechtplassencommissie om een juridische overeenkomst te sluiten met de kopers aangaande de inrichting van het terrein en behoud van ensemble is vanuit juridisch oogpunt ongewenst aangezien dat een privaatrechtelijke overeenkomst betreft. Ruimtelijke aspecten kunnen alleen binnen een bestuursrechtelijk kader worden geregeld zoals een bestemmingsplan. De gemeente heeft wat betreft de ruimtelijke ordening een bestuursrechtelijke rol en geen privaatrechtelijke.

In de regels van het ontwerpbestemmingsplan is het begrip Buitenplaats nader gedefinieerd. Daarnaast staat binnen de regels van de bestemming duidelijk aangegeven wat het doel van de bestemming is. Deze regeling is het sturingsmiddel om te komen tot een passende inrichting en ontsluiting.

De kopers hebben op 10 maart 2017 afspraken gemaakt met de Vechtplassencommissie over de inrichting van de Buitenplaats.

Beeldkwaliteitsplan

Voor de vormgeving van de nieuwbouw is een beeldkwaliteitsplan gemaakt. Op die manier wordt de vormgeving en ensemblewaarde van de Buitenplaats maximaal geborgd. Het beeldkwaliteitsplan is voorgelegd aan MooiSticht en maakt onderdeel uit van het ontwerpbestemmingsplan.

Duurzaamheidsaspecten

De ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. Het bevoegd gezag moet voldoen aan een motiveringsvereiste als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. De behoefte aan een stedelijke ontwikkeling moet worden aangetoond. Op 1 juli 2017 is artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien, ligt tussen de 9 en 14 nieuwe woningen afhankelijk van de omgeving waarin de ontwikkeling plaatsvindt. Aangezien bij dit plan

slechts een drietal woningen wordt gerealiseerd, is er geen verantwoording noodzakelijk in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Duurzaam bouwen

De gemeente heeft de ambitie om in 2030 klimaatneutraal te zijn en heeft haar visie vastgelegd in de duurzaamheidsvisie Stichtse Vecht Energiek 2014-2020, Samen sterk in Duurzaamheid.

Duurzaamheid is één van de zes topdossiers die door het college zijn benoemd.

Conform het vastgestelde beleid duurzaam bouwen in de Woonvisie zal bij de bouwplannen gebruik worden gemaakt van het instrument Gemeentelijk Programma Richtlijnen (GPR) Gebouw. Door GPR Gebouw toe te passen wordt onder meer nagedacht over duurzaamheid tijdens het ontwerpen en (ver)bouwen van gebouwen. In dit systeem zijn voor verschillende thema's ambitieniveaus genoemd. Voor de thema's Energie en Toekomstbestendigheid zal het plan moeten voldoen aan het ambitieniveau 8 en op de overige thema's minimaal een 7.

Ook bij (rijks)monumenten is het zeer goed mogelijk om energiebesparende maatregelen te nemen. Elk monument is uniek, dat brengt met zich mee dat er niet naar standaard maatregelen of tools gegrepen kan worden. De aanpak en de mogelijkheden om te komen tot deze maatregelen vraagt een nauwe samenwerking tussen de energieadviseur van de initiatiefnemer en de gemeentelijk adviseur monumenten. Bij de verkoop van de nieuwbouwwoning zal bij het opstellen van het kavelpaspoort voorwaarden worden opgenomen over de duurzaamheidsaspecten als gasloos bouwen, NOM en klimaatadaptatie.

Communicatie

Vooroverleg

Over de geplande locatie van deze nieuwbouw heeft veel overleg plaatsgevonden met diverse adviescommissies. Meerdere gesprekken hebben plaatsgevonden met vertegenwoordigers van Mooisticht, Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE) en Vechtplassencommissie. Uiteindelijk heeft dit geleid tot een schetsontwerp waarover de adviescommissies RCE en Mooisticht zich op 6 juni in grote lijn positief hebben uitgesproken.

Ten behoeve van dit ontwerpbestemmingsplan zijn verder de nodige onderzoeken verricht waaruit blijkt dat het ontwerpbestemmingsplan haalbaar is en aan alle ruimtelijke eisen wordt voldaan. Daarnaast heeft ook met andere instanties zoals AGV en provincie vooroverleg plaatsgevonden.

Informatiebijeenkomsten bewoners en raadsleden

Op 30 augustus 2017 is een informatiebijeenkomst georganiseerd voor de direct omwonenden, raadsleden en overige geïnteresseerden. Deze bijeenkomst is goed bezocht. Door omwonenden zijn aandachtspunten genoemd waaronder over het gebruik van het parkeerterrein bij het voormalige gemeentekantoor, de nieuwe ontsluitingen en de locatie van de nieuwe woning.

Ten tijde van het bestemmingsplanproces is op 8 november een informatieavond georganiseerd waarbij alle geïnteresseerden en raadsleden kennis konden nemen van het ontwerpbestemmingsplan.

Overige communicatie

Voor de verdere communicatie is, naast de gebruikelijke wettelijk verplichte communicatiemomenten, gebruik gemaakt van social media (gemeentelijke facebookpagina). De ter-inzage-legging van het ontwerpbestemmingsplan is gepubliceerd via www.overheid.nl en de Staatscourant.

De gemeenteraadsleden zijn via verschillende RIB's op de hoogte gehouden over de stand van zaken. Het proces is conform het spoorboekje verlopen.

Financiën, risico's en indicatoren

Het ontwerpbestemmingsplan is, zoals vastgelegd in de koopovereenkomst, opgesteld door de initiatiefnemer. Voor deze ontwikkeling is een koopovereenkomst gesloten. Dat betekent dat een anterieure overeenkomst niet aan de orde is. De kosten voor ambtelijke ondersteuning en de kosten

die samen hangen met de (her)inrichting van de parkeerstrook zijn verdisconteerd met de koopsom en de opbrengsten uit verkoop van de parkeerplaatsen. Planschade is in de koopovereenkomst geregeld en komt voor rekening van de koper.

Als omwonenden op basis van de veranderende situatie een verzoek tot planschade indienen waarvan t.z.t. uit onderzoek blijkt dat deze gegrond zijn, dan worden deze kosten verhaald op de initiatiefnemer. Dit is onder art. 19 van de koopovereenkomst vastgelegd. Gezien de wijziging van een maatschappelijke functie (gemeentekantoor) naar een woonfunctie met 3 wooneenheden is de verwachting dat er sprake is van planschade gering.

Vervolg

Zodra het bestemmingsplan is vastgesteld, wordt de provincie geïnformeerd over de wijzigingen. Daarna worden het vaststellingsbesluit en het gewijzigde bestemmingsplan 6 weken ter inzage gelegd in het kader van beroep bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State en de mogelijkheid tot het indienen van een Verzoek om voorlopige voorziening. Als beroep en/of een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend dan krijgt de gemeenteraad daarvan een afschrift van de Raad van State.

Zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is, vindt de overdracht van de Buitenplaats naar de nieuwe eigenaren plaats. Als er geen beroep of verzoek om voorlopige voorziening wordt aangetekend bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, dan is het bestemmingsplan een dag na de beëindiging van de beroepstermijn onherroepelijk.

Naast de vaststelling van het bestemmingsplan worden de volgende zaken opgepakt:

1. Nieuwe ontsluitingen aan de Molendijk, het Moleneind en de Dorpsstraat worden voorgelegd aan de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed en MooiSticht;
2. Er wordt een inrichtingsplan gemaakt voor het parkeerterrein waarin de nieuwe erfafscheiding en het voetgangerspoortje aan de Dorpsstraat worden meegenomen;
3. Er wordt een voorstel gemaakt over de wijze waarop de parkeerplaatsen worden uitgegeven (verkoop, verhuur en/of openbaar).
4. Er wordt onderzocht of de overtuin formeel middels een besluit aan de openbaarheid moet worden onttrokken.

16 januari 2018

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht

Gemeentesecretaris

Burgemeester

Raadsbesluit

Onderwerp

Vaststelling gewijzigd ontwerpbestemmingsplan Buitenplaats Beek en Hoff

Begrotingswijziging

N.v.t.

Datum raadsvergadering

6 maart 2018

Commissie

6 februari 2018

Registratie nummer

Z/15/41190-VB/18/09255

De raad van de gemeente Stichtse Vecht,

Gelet op:

- Wet ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening;
- het voorstel van burgemeester en wethouders van 16 januari 2018;
- de bespreking in de commissie Fysiek Domein van 6 februari 2018;

Besluit

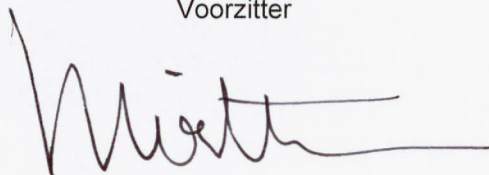
1. De zienswijzen die zijn opgenomen in de "Nota Zienswijzen d.d. 3 januari 2018" ontvankelijk te verklaren en te beantwoorden zoals in de nota wordt voorgesteld;
2. Het ontwerpbestemmingsplan "Buitenplaats Beek en Hoff met ID: NL.IMRO.1904.BPBeekenhoff-ON01" gewijzigd vast te stellen zoals staat aangegeven in de "Staat van wijzigingen" die onderdeel uitmaakt van de bovengenoemde Nota Zienswijzen en het raadsbesluit;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat voor deze ontwikkeling een koopovereenkomst is gesloten waarmee de gemeentelijke kosten afdoende zijn afgedekt.

6 maart 2018

Griffier



Voorzitter



Raad

Nr. 9

06 MAART 2018

Conform besloten
De griffier. AA



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 Omroepwijzigingen	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 gelijkluidend. 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

		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 ontwerpbe-

		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 bouwmogelijkheden 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 jaar rond 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 jaar rond 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 bouwmogelijkheden. 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 Wijschenk afgesproken dat cliënt voor de aan- en afvoer van (tuin)materialen gebruik zou kunnen maken van de overtuin. Daarvoor is in de gietijzeren erfafscheiding een tuinhokje aangebracht. De tuinman gebruikt dit hokje 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 erfdiensbaarheid 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 erfdiensbaarheid 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 hiertegen 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 bouwmogelijkheden. 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 bouwmogelijkheden. 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 Ombschulve wjzjgngen

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 bedoelt 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 erfafscheidin-gen 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

