

bestemmingsplan
Loenen aan de Vecht, 1e
bezemplan
Stichtse Vecht



Planstatus: vastgesteld

Plan identificatie: NL.IMRO.1904.BPLnnadVechtph1LNN-VG01

Datum: 2016-03-01

Contactpersoon Buro SRO: dhr. 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

Toelichting

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan.....	5
1.2 Ligging van het plangebied	5
1.3 Vigerende plannen	6
1.4 Opbouw bestemmingsplan	6
1.5 Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2 De aanpassingen	8
2.1 Begrippen	8
2.2 Brugstraat 2 en 4: garage	8
2.3 Dorpsstraat 69: bijgebouw	8
2.4 Molendijk 3: bedrijvigheid.....	8
2.5 Oud Over 20 - 24 - 30: aantal wooneenheden	9
2.6 Oud Over 26: woonperceel	9
2.7 Oud Over 30a: bijgebouw	9
2.8 't Karrepad 2 t/m 12: verwisseling voor- en achtererf	10
2.9 't Rond 7: optrekken achtergevel.....	10
2.10 't Rond 11: verplaatsen woning.....	10
2.11 Vreelandseweg 16: bijgebouw	11
2.12 Aanwijzingsbesluit 'Beschermd Dorpsgezicht'	11
2.13 Monumentencommissie	11
2.14 Cultuurhistorische waarden	11
2.15 Molenbiotoop	11
2.16 Weekmarkten.....	11
Hoofdstuk 3 Juridische planbeschrijving	12
3.1 Algemeen	12
3.2 Verbeelding	12
Hoofdstuk 4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	13
4.1 Algemeen	13
4.2 Verslag vooroverleg	13
4.3 Verslag zienswijzen	13

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

De raad van de gemeente Stichtse Vecht heeft op 25 juni 2013 het bestemmingsplan "Loenen aan de Vecht" vastgesteld. In de afgelopen jaren is gebleken dat op diverse onderdelen aanpassingen op het bestemmingsplan gewenst zijn. In hoofdzaak betreffen deze aanpassingen kleine fouten die geconstateerd zijn of ondergeschikte aanpassingen van het plan als gevolg van kenbaar gemaakte bouwvoornemens.

Daarnaast zijn er in de tussentijd plannen gemaakt voor enkele ruimtelijke ontwikkelingen die mee kunnen liften op de te wijzigen planologische regeling.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied van dit bezemplan is gelijk aan dat van het bestemmingsplan 'Loenen aan de Vecht' en omvat de volledige kern Loenen aan de Vecht, inclusief een gedeelte van het bebouwingslint Oud Over aan de oostzijde van de Vecht. Het bestemmingsplan heeft daardoor zowel betrekking op de historische kern van Loenen als op de planmatige woongebieden die ten noordwesten van het dorpshart liggen. De nieuwbouwwijk Cronenburgh, in het zuidwestelijk deel van Loenen, maakt geen deel uit van het plangebied.



Globale begrenzing plangebied (rode omkadering)

1.3 Vigerende plannen

Voor het plangebied geldt momenteel het bestemmingsplan "Loenen aan de Vecht". Dit plan wordt met het onderhavige bestemmingsplan deels herzien dan wel op onderdelen gerepareerd. Alle aanpassingen worden besproken in toelichting hoofdstuk 2 van deze toelichting.

1.4 Opbouw bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Loenen aan de Vecht, 1e bezemplan kan niet los gezien worden van het nu geldende bestemmingsplan "Loenen aan de Vecht". Dit 'bezem'-bestemmingsplan is opgesteld om het bestemmingsplan "Loenen aan de Vecht" te repareren en enkele nieuwe ontwikkelingen mee te nemen. De beleidsmatige uitgangspunten zoals deze ten grondslag hebben gelegen aan het bestemmingsplan "Loenen aan de Vecht" blijven dan ook onverkort van toepassing. Voor de beleidsmatige onderbouwing van dit 'bezem'-bestemmingsplan wordt dan ook terugverwezen naar het bestemmingsplan "Loenen aan de Vecht".

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden alle aanpassingen die gedaan zijn ten opzichte van het bestemmingsplan 'Loenen aan de Vecht' besproken. Vervolgens volgt er een korte juridische toelichting in hoofdstuk 3 en tenslotte worden de resultaten uit inspraak en overleg besproken in hoofdstuk 4.

Hoofdstuk 2 De aanpassingen

2.1 Begrippen

De gemeente wil ambtshalve de volgende begrippen aanpassen:

1. achtererfgebied;
2. bestaand;
3. woonzorgvoorziening;
4. zorgwoning.

Ad 1) De gemeente sluit wat betreft het begrip 'achtererfgebied' aan bij de formulering zoals opgenomen in 'bijlage II' van het 'Besluit omgevingsrecht'.

Ad 2) Het begrip 'bestaand' wordt aangevuld met een zinsnede die erop toeziet dat woningen die tot stand komen met behulp van een wijzigingsbevoegdheid na uitvoering van de wijzigingsbevoegdheid eveneens onder dit begrip vallen.

Ad 3 en 4) In verband met de ontwikkelingen in de zorgmarkt neemt de gemeente nieuwe formuleringen voor de begrippen 'woonzorgvoorzieningen' en 'zorgwoning' op in aansluiting op de voorlopige begrippen die het 'Kenniscentrum Wonen-Zorg' hanteert. In juni 2015 komt het 'Kenniscentrum Wonen-Zorg' met de definitieve begrippen.

Daarnaast zijn enkele begrippen aangepast die verplicht zijn conform de SVBP2012.

2.2 Brugstraat 2 en 4: garage

Bij garageboxen die zelfstandig gebruikt worden, dient conform de gehanteerde systematiek de aanduiding 'garage' op de verbeelding te worden opgenomen. Per abuis ontbreekt deze aanduiding echter voor de garageboxen aan de Brugstraat 2 en 4. In dit bestemmingsplan is deze aanduiding alsnog opgenomen.

2.3 Dorpsstraat 69: bijgebouw

Op de verbeelding ontbreekt de aanduiding op het bijgebouw (botenhuis) van Dorpsstraat 69. In dit bestemmingsplan is deze omissie hersteld.

2.4 Molendijk 3: bedrijvigheid

Sinds 2003 wordt het perceel aan de Molendijk 3 gebruikt voor bedrijfsactiviteiten zoals kantoor, trainingen en vergaderingen, conform de bestemming 'Bedrijven categorie 1' in het vorige geldende bestemmingsplan. In het thans geldende bestemmingsplan 'Loenen aan de Vecht' is echter de bestemming 'Wonen - 2' opgenomen. Bovendien is voor de betreffende locatie geen bouwvlak opgenomen. Deze omissie wordt in dit plan hersteld door het perceel in aansluiting op de systematiek van het geldende bestemmingsplan 'Loenen aan de Vecht' de bestemming 'Centrum' te geven en te voorzien van een bouwvlak met bijbehorende maximum goot- en bouwhoogte.

2.5 Oud Over 20 - 24 - 30: aantal wooneenheden

Het wijzigingsplan 'Oud Over 20-24-30' is op 8 januari 2015 onherroepelijk geworden. Met dit plan is gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid waarmee de bestemming 'Bedrijf' ter plaatse gewijzigd kon worden ten behoeve van de bouw van maximaal negen woningen.

In het bouwplan dat als basis heeft gediend voor het wijzigingsplan is echter uitgegaan van het behoud van de bestaande waardevolle bebouwing op het perceel en de verbouwing van deze panden tot zes grondgebonden woningen. Daarnaast wordt de huidige bedrijfsloods op het perceel gesloopt en vervangen door een bouwkvavel voor één grondgebonden woning. Hierdoor worden binnen het plangebied in totaal slechts zeven van de maximaal negen woningen gerealiseerd.

Alle zes woningen in de bestaande bebouwing zijn inmiddels verkocht. De grootte van de bouwkvavel blijkt echter potentiële kopers af te schrikken. Daarom wil de gemeente twee woningen mogelijk maken in plaats van één ter plaatse van de overgebleven bouwkvavel. De gemeente verleent medewerking omdat:

- er vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren bestaan (de beoogde uitbreiding van het bouwvlak ligt achter op het perceel en er is geen direct zicht op de naastgelegen woningen)
- de maximum bouwhoogte gelijk blijft;
- de bouwkvavel groot genoeg is om twee extra parkeerplaatsen te realiseren op eigen terrein en/of voor bijgebouwen;
- er vanuit milieukundig oogpunt geen bezwaren bestaan;
- het maximale aantal woningen met acht binnen het maximale aantal van negen uit de wijzigingsbevoegdheid blijft.

De maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' op de verbeelding wordt gewijzigd naar '2' en daarnaast worden het bestemmingsvlak en het bouwvlak uitgebreid.

De toelichting van het wijzigingsplan en de bijbehorende plankaart (niet zijnde de verbeelding) zijn als bijlage bij de toelichting van dit bestemmingsplan gevoegd en de wijziging is op de verbeelding doorgevoerd.

2.6 Oud Over 26: woonperceel

De eigenaar van het perceel Oud Over 26 met de kadastrale nummers 933 en 937 (voorheen 716) aan de westzijde van het woonperceel verzoekt deze gronden eveneens de bestemming 'Wonen - 1' toe te kennen. Dit was abusievelijk niet doorgevoerd bij het wijzigingsplan 'Oud Over 20-24-30' voor het perceel met nr. 937 dat al onderdeel uitmaakte van het woonperceel en het perceel met nr. 933 dat al aan het woonperceel was toegevoegd. De gemeente ziet er geen bezwaar in deze bestemming aan beide percelen toe te kennen omdat deze meer passend is bij het huidige gebruik.

Daarnaast verzoekt de eigenaar van het perceel Oud Over 26 om de strook grond ten oosten van het woonperceel (kadastraal perceel nr. 867), waarover de gemeente met de eigenaar een huurovereenkomst is 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. Ook hierin ziet de gemeente geen bezwaar.

2.7 Oud Over 30a: bijgebouw

Het bestemmingsvlak 'Wonen - 1' en de daarbij behorende bouwaanduiding 'bijgebouwen' voor de 'edele schuur' op het westelijke deel van het perceel Oud Over 30a staan niet conform de bestaande situatie op de verbeelding. Ook is het bijgebouw, bestaande uit een aangebouwde berging, carport en een bijgebouw (met zadeldak), met een oppervlakte van 134 m² groter dan conform de regels van het bestemmingsplan is toegestaan.

De gemeente acht het in deze specifieke situatie echter passend om de vorm van het bestemmingsvlak (inclusief bouwaanduiding) aan te passen en een grotere oppervlakte toe te staan. De gevoelige en afwijkende ligging van het hoofdgebouw aan de rand van de kern en de gewenste openheid rond het hoofdgebouw met een alzijdige architectuur maakt het ongewenst om in het achtererfgebied extra bebouwing toe te staan. Indien het bijgebouw namelijk achter de voorgevel zou hebben gestaan, zou 90 m² vergunningvrij mogen worden gebouwd vermeerderd met 10 % van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m², tot een maximum van 150 m². Gezien de grootte van het perceel (= circa 12.000 m²) zou dit maximaal 150 m² zijn.

Ook het feit dat er vanuit milieukundig oogpunt geen bezwaren bestaan, het bijgebouw grotendeels uit het zicht staat omgeven door bosschages, de aangrenzende buurpercelen vrij uitzicht houden op het omringende landschap en de bereidheid van de eigenaar om het bijgebouw nog beter in te passen door middel van beplanting en het aanpassen van de kleurstelling (zie het inpassingsplan in de bijlage bij deze toelichting) maken dat de gemeente bereid is medewerking te verlenen aan dit verzoek.

Om in de toekomst te voorkomen dat er vergunningvrij nog bouwwerken in het achtererfgebied gerealiseerd worden, krijgt het deel van de tuin dat tot het achtererfgebied behoort de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Dit is in aansluiting op het deel van de tuin dat binnen het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Noord' valt.

2.8 't Karrepad 2 t/m 12: verwisseling voor- en achtererf

De bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin - 1' kloppen niet met de feitelijke situatie bij de woningen aan 't Karrepad 2 t/m 12. Het voor- en achtererf staan omgekeerd. In dit bestemmingsplan zijn de bestemmingen daarom omgedraaid.

2.9 't Rond 7: optrekken achtergevel

De eigenaar van 't Rond 7 wil graag de gevel aan achterzijde van het perceel aanpassen door de schuifpui van beneden gelijk te trekken met de dakkapel. Deze 'uitbouw' is niet aan te merken als ondergeschikt bouwdeel maar betreft feitelijk een oprekking van de goothoogte. Het is niet mogelijk om deze verbouwing te realiseren op basis van het bestemmingsplan 'Loenen aan de Vecht' waarin ter plaatse een maximale goothoogte van 3,0 m is toegestaan. Omdat er geen bezwaren bestaan vanuit stedenbouwkundig oogpunt, is een specifieke bouwaanduiding op de verbeelding opgenomen en een bijpassende regeling in de regels.

2.10 't Rond 11: verplaatsen woning

De gemeente heeft het verzoek gekregen van de eigenaar van de woning aan 't Rond 11 om vervangende nieuwbouw te mogen plegen en de situering van de bestaande woning te mogen optimaliseren.

De gemeente is gezien de aangeleverde ruimtelijke onderbouwing bereid medewerking te verlenen aan het verleggen van het bouwvlak. Het beoogde plan sluit namelijk stedenbouwkundig goed aan op de rooilijnen en massa's in de omgeving en de functie is planologisch goed te verantwoorden aangezien de woonfunctie reeds in het huidige bestemmingsplan is opgenomen.

Met betrekking tot de omgevingsaspecten acht de gemeente voldoende verantwoord in de ruimtelijke onderbouwing waarom het plan haalbaar en uitvoerbaar is. Aangezien het initiatief uitgaat van vervangende nieuwbouw op eigen terrein heeft het plan niet/ nauwelijks effect op de omgevingsaspecten. Tot slot wordt het plan economisch en maatschappelijk uitvoerbaar geacht.

De ruimtelijke onderbouwing voor 't Rond 11 is als bijlage bij de toelichting van dit bestemmingsplan gevoegd en op de verbeelding en in de regels verwerkt.

2.11 Vreelandseweg 16: bijgebouw

Het oorspronkelijke hoofdgebouw van de woning (met bestaande aanbouw) aan de Vreelandseweg 16 is aan de achterkant uitgebouwd over een diepte van circa 5,6 m (en 6,8 m breed) terwijl maar maximaal 3,0 m is toegestaan volgens artikel 20.2.2 sub k van het bestemmingsplan en maximaal 5,0 m op basis van het gemeentelijke afwijkingenbeleid.

Gezien de grootte van het perceel (circa 1.585 m²), waarvan de tuin doorloopt achter de percelen van de woningen op nr. 14 en 15, het feit dat op grond van het Besluit omgevingsrecht (Bor) tot maximaal 150 m² aan vergunningsvrije bouwwerken mogen worden opgericht in het achtererfgebied van een dergelijk groot perceel, het Bor geen eisen stelt ten aanzien de maximale diepte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken, de reeds gebouwde bijbehorende bouwwerken in lijn liggen met de andere bebouwing aan de Vreelandseweg, het hoofdgebouw en de bestaande aanbouw het nieuwe bijbehorende bouwwerk (= uitbouw) aan het zicht onttrekken en het feit dat de eigenaren bereid zijn om voor het deel van de tuin achter de buurpercelen op nr. 14 en 15 de bestaande bestemming 'Wonen' om te zetten naar 'Tuin - 1', is de gemeente bereid het bouwvlak van het hoofdgebouw aan de achterzijde te vergroten.

2.12 Aanwijzingsbesluit 'Beschermd Dorpsgezicht'

In aanvulling op de bestaande regeling is in de regels een koppeling gelegd met het aanwijzingsbesluit van de toenmalige minister van cultuur, recreatie en maatschappelijk werk en de minister van volkshuisvesting en ruimtelijke ordening d.d. 6 augustus 1966.

2.13 Monumentencommissie

De gemeente Stichtse Vecht beschikt niet meer over een eigen monumentencommissie. Daarom is deze term in de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' en binnen de regeling voor de aanduiding 'karakteristiek' in vervangen door de zinsnede 'een ter zake deskundige commissie'.

2.14 Cultuurhistorische waarden

In aansluiting op het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Noord' worden de gronden ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie - 1' mede bestemd voor het behoud en de versterking van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Het cultuurhistorisch belang dient te worden meegewogen in de belangenafweging bij het verlenen van toestemming voor een ontwikkeling.

2.15 Molenbiotoop

In aansluiting op het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Noord' is een beschermingsregeling opgenomen voor de molenbiotoop van molen De Hoop aan de Dorpsstraat 106 en voor de molenbiotoop van de Loenderveense Molen aan het Oud Over 104, beiden in Loenen aan de Vecht. Dit is gebeurd in de vorm van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop'. Hieraan is een beschermende regeling gekoppeld.

2.16 Weekmarkten

De gemeente wil binnen de bestemming 'Verkeer' ook weekmarkten regelen. Op dit moment vindt elke dinsdag een warenmarkt plaats op de Spinnerie tegenover Dorpshuis 't Web. Binnen de bestemming 'Verkeer' zijn al standplaatsen toegestaan, maar om aan eventuele onduidelijkheid een eind te maken wil de gemeente weekmarkten expliciet opnemen in de bestemmingsomschrijving. De bestemmingsregeling is hierop aangevuld.

Hoofdstuk 3 Juridische planbeschrijving

3.1 Algemeen

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Omdat dit plan een 'reparatie' is van het nu geldende bestemmingsplan kunnen deze twee bestemmingsplannen enkel in samenhang met elkaar worden gelezen. De gerepareerde onderdelen van dit bestemmingsplan vormen te samen met het bestemmingsplan "Loenen aan de Vecht" het planologische kader voor Loenen aan de Vecht.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

3.2 Verbeelding

Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven met daarbij andere bepalingen als gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken etc.. Voor de verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart).

Hoofdstuk 4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

4.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

4.2 Verslag vooroverleg

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.

Van alle instanties is een reactie ontvangen. In de bij het plan gevoegde 'Nota zienswijzen' zijn deze reacties samengevat en van een gemeentelijke beantwoording voorzien.

4.3 Verslag zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Loenen aan de Vecht – 1e bezemplan' heeft vanaf vrijdag 28 augustus tot en met donderdag 8 oktober 2015 ter visie gelegen. Gedurende de periode van tervisielegging 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. In de bij het plan gevoegde 'Nota zienswijzen' zijn deze zienswijzen samengevat en van een gemeentelijke beantwoording voorzien.