



17766

Voor de NHW is openheid een belangrijke waarde die behouden moet blijven. Die openheid wordt geschaad door hier een woning met beplanting meer midden op het bestaande open perceel te realiseren.

De Nieuwe Hollandse Waterlinie staat op de nominatie om in 2020 Unesco Werelderfgoed te worden. De planlocatie ligt geheel binnen de contour van het Werelderfgoedgebied.

De siteholder (in dit geval: het Koninkrijk der Nederlanden) is verplicht om de Unieke Universele Waarde (Outstanding Universal Value of OUV) van het Werelderfgoed te beschermen. Dat betekent dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen daarbinnen niet of enkel onder voorwaarden zijn toegestaan.

UNESCO hecht niet alleen belang aan het behoud van de OUV, maar ook aan de wijze waarop de *visuele integriteit* van Werelderfgoed wordt geborgd. Daarmee wordt bedoeld: de wijze waarop het landschappelijk systeem herkend kan worden. Deze hangt sterk af van de positie van de waarnemer in het landschap. Per standpunt en kijkrichting verschillen de eisen die aan de visuele integriteit gesteld mogen worden:

1. Vanaf de hoofdverdedigingslijn richting inundeerbaar gebied
2. Vanaf inundeerbaar gebied richting de hoofdverdedigingslijn
3. Vanaf de hoofdverdedigingslijn richting verdedigd gebied
4. Vanaf verdedigd gebied richting hoofdverdedigingslijn
5. Op de hoofdverdedigingslijn in de lengterichting
6. Op en rondom de forten, waterwerken en vestingen

Voor de betreffende locatie gaat het om kijkrichting 1, 2 en 6.

1. Voorstelbaarheid van inunderen is van belang. De inundatievlakte ligt lager dan de hoofdverdedigingslijn, is vlak, beheersbaar, afgebakend en minimaal verhard. Landgebruik dat bij onderwaterzetting tot grote schade zou leiden, hoort hier niet thuis. Dat betekent in de praktijk een grondgebonden agrarisch gebruik, open water of een wetland met meestal een natuurfunctie.

De planlocatie is bijzonder omdat dit het enige open en agrarisch perceel is gelegen tussen het acces en de rivier de Drecht met schutsluis.

2. Vanaf inundeerbaar gebied richting hoofdverdedigingslijn is vanuit militair-historisch perspectief een weinig relevant kijkrichting. Het is het perspectief van de vijandelijke troepen. Inundatie tot op kniehoogte hield hen echter al tegen voordat de hoofdverdedigingslijn goed en wel in zicht was. Vandaag de dag zijn de inundatiekommen doorgaans niet of beperkt toegankelijk, gezien de functie van de polders als landbouwgrond, open water of wetlands. Dit argument gaat voor de planlocatie deels op; het is weliswaar nog open, maar de omgeving is reeds bebouwd.
6. Op en rond de forten gaat het vooral om de functie van het bouwwerk in het systeem. De meeste forten verdedigden een acces, een zwakke plek in het inundeerbare gebied. Visuele integriteit betekent dat de relatie tussen het fort en het acces zichtbaar is.
Forten lagen gecamoufleerd maar toch vrij in het landschap. Gedurende hun militaire functioneren golden wettelijk bepaalde 'verboden kringen', waar hoge beplanting was uitgesloten en bebouwing slechts sporadisch en onder voorwaarden werd toegestaan. Zo bleef het schootsveld te overzien. De planlocatie ligt buiten de verboden kringen van Fort Spion, dus buiten het schootsveld. Fort Spion was een voorpost van de hoofdverdedigingslijn en verdedigde de Bloklaan en de Drecht. Dit is nog goed te zien in het landschap. De planlocatie ligt weliswaar buiten de verboden kringen van Fort Spion, maar dicht tegen de kraan van het inundatieveld aan (= Mijndense schutsluis). De openheid van de planlocatie draagt nog bij aan dit verhaal.

Landschap

Het perceel waar de woning in geplaatst wordt is het laatste resterende open deel in de strook langs de Drecht richting het plassengebied en fort Spion. Ook puur vanuit landschappelijk oogpunt een kwaliteit die niet aangetast zou moeten worden. De nieuwe woning wordt in een hoek geplaatst, waardoor bijna een kwart wordt afgesneden van het open deel. Vanuit het verkavelingspatroon en de opbouw van het bebouwingslint langs de Vecht, kan niet worden afgeleid waarom de woning op deze schuine manier in het vlak wordt geplaatst.

Het inrichtingsvoorstel voor het weiland is onsamenvattend waardoor er geen landschappelijke verbetering wordt gerealiseerd. De verschillende elementen van kleine bosclementen, fruitbomen, ecologische poel en slootkanten vormen geen geheel.

Een woning in het buitengebied op deze locatie en met deze landschappelijke inrichting levert geen verbetering van de landschappelijke kwaliteiten.

Concluderend acht ik het voorontwerpbestemmingsplan in strijd met de artikelen 1.7, 1.8 en 3.2 PRV.

Hooachtend,



ir. M.J. Scheepstra
Teamleider Gemeentelijke Ruimtelijke Ontwikkeling



Provincie Utrecht
Team Gemeentelijke Ruimtelijke Ordening
t.a.v. [REDACTED]
Postbus 80300
3508 TH UTRECHT

Team
Omgevingskwaliteit
Behandeld door
[REDACTED]
Direct nummer
140346
E-mail
info@stichtsevecht.nl

Datum
26 februari 2020
Onderwerp
Uitkomsten ontwerpessie Mijndensedijk 11a te Loenen aan de Vecht
Bijlage(n)
1. Inrichtingsplan
2. Toelichting op het inrichtingsplan

Ons kenmerk
Z/19/167959- D/20/171116
Uw kenmerk
81F80399
*Bij beantwoording graag ons
kenmerk en datum vermelden.*

VERZONDEN 27 FEB 2020

Beste mevrouw [REDACTED],

Naar aanleiding van uw brief van 29 augustus 2019 (kenmerk: 81F80399) heeft er onlangs een ontwerpessie plaatsgevonden inzake een voorgenomen herontwikkeling aan de Mijndensedijk 11a te Loenen aan de Vecht. Met deze brief willen wij de uitkomsten van de ontwerpessie ter bevestiging aan u voorleggen.

Ontwerpessie

Bij de ontwerpessie op 13 februari jl. waren de initiatiefnemers, de gemeente Stichtse Vecht en vertegenwoordigers van verschillende afdelingen van de provincie Utrecht aanwezig. Tijdens de ontwerpessie is er gesproken over de herbouw van de aanwezige woning op een nieuwe plek en de nieuwbouw van een bijgebouw op de plek van de huidige woning.

Tijdens de ontwerpessie is geconcludeerd dat de grote bouwmogelijkheden die het huidige bestemmingsplan toestaat op de betreffende locatie niet wenselijk zijn in verband met de bescherming van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Om de negatieve effecten van deze bestaande bouwmogelijkheden op de Nieuwe Hollandse Waterlinie te voorkomen, is het noodzakelijk gebleken om met behulp van maatwerk te komen tot een alternatieve invulling voor deze locatie.

Uitgangspunten

Voor deze alternatieve invulling zijn tijdens de ontwerpessie enkele scenario's en uitgangspunten besproken. Ons inziens zijn we in het overleg gezamenlijk gekomen tot de volgende uitgangspunten voor het perceel:

- De woning wordt in lijn gezet met de sluiswoning (Mijndensedijk 17) naast de rijksmonumentale boerderij (Mijndensedijk 13/15);
- Op het weiland voor de woning wordt de middelste greppel iets uitgegraven om het karakter van het inundatieveld te versterken en te zorgen voor een natuurlijke afscherming van het cluster;
- Er wordt gekozen voor een hoofdvorm passend bij de impressie zoals getoond bij de bijeenkomst (één hoofdgebouw zonder aanbouwen en verdere vergunningsvrije bouwmogelijkheden);
- Een grotere inhoud van de woning is bespreekbaar wanneer het plan bijdraagt aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;

- Beplanting (fruitbomen) concentreert zich rond het wooncluster en de inrit. Langs de noordzijde van het weiland wordt aanvullende beplanting aangelegd.

Procesgang

Aan het eind van de ontwerpssessie is overeengekomen dat deze uitgangspunten schriftelijk worden bevestigd. Daartoe dient deze brief. U gaf daarbij aan een uitwerking van de uitgangspunten in de vorm van een inrichtingsplan met tekstuele onderbouwing te willen ontvangen. De initiatiefnemer heeft inmiddels een inrichtingsplan met tekstuele onderbouwing opgesteld. Deze vindt u in de bijlage.

Vervolgprocedure

Graag zouden wij de bestemmingsplanprocedure verder willen voeren. Na uw antwoord op deze brief zijn wij voornemens het concept-bestemmingsplan niet opnieuw in het vooroverleg aan u voor te leggen, aangezien de toelichting bij deze brief tevens een hoofdstuk uit het bestemmingsplan zal vormen. Mocht ons college van burgemeester en wethouders daarna besluiten om de formele bestemmingsplanprocedure op te starten, zullen wij het ontwerpbestemmingsplan aan u toesturen in de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt.

Graag vernemen wij of u akkoord bent met het inrichtingsplan met tekstuele onderbouwing.

Mocht u nog vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met de heer [REDACTED], bereikbaar op telefoonnummer 140346.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht
namens hen,

[REDACTED]

Tomas de Smet
Teammanager Omgevingskwaliteit

Van: [redacted]@provincie-utrecht.nl>
Verzonden: donderdag 5 maart 2020 11:11
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Digitale versie bijlagen brief Mijndensedijk 11a te Loenen aan de Vecht

Beste [redacted],

We kunnen instemmen met het inrichtingsplan met onderbouwing. Er is goed beschreven wat we hebben afgesproken.

Wel zijn er nog wat opmerkingen over de bouwmassa (geen vergunningsvrije aanbouwen, maar wel een steviger kap, zodat de bouwmassa past bij zijn omgeving.) In het bestemmingsplan moet goed geregeld worden dat de open delen ook open en groen blijven. Vergunningsvrij bouwen moet dus niet mogelijk zijn. In de uitwerking moet het cluster zo compact mogelijk blijven.

Voorts is het zaak de beplantingselementen goed te kiezen.

Maar de intenties zijn goed. En de uitwerking van de architectuur is meer iets voor MooiSticht.

Vriendelijke groet,

Beleidsmedewerker Team Gemeentelijke Ruimtelijke Ontwikkeling (GRO)
Domein Leefomgeving

Provincie Utrecht
Archimedeslaan 6 | Postbus 80300 | 3508 TH Utrecht
Telefoon [redacted]
www.provincie-utrecht.nl
twitter.com/ProvUtrecht

Van: [redacted]@stichtsevecht.nl>
Verzonden: dinsdag 3 maart 2020 14:04
Aan: [redacted]@provincie-utrecht.nl>
Onderwerp: Digitale versie bijlagen brief Mijndensedijk 11a te Loenen aan de Vecht

Download de bijlagen

Geldig tot: 28-4-2020 15:03:42



Beste [redacted],

Dank dat jullie op 13 februari jl. bij de ontwerpsessie inzake Mijndensedijk 11a te Loenen aan de Vecht aanwezig waren. Afgelopen week hebben wij een brief met uitkomsten van deze ontwerpsessie naar jullie gestuurd.

Aangezien ik niet weet of de bijlagen op papier (of eventueel ingescand) bruikbaar en werkbaar voor jullie zijn, wil ik de bijlagen door middel van deze e-mail graag ook digitaal nasturen.

Wij kijken uit naar jullie reactie.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Planoloog



T [redacted] [@stichtsevecht.nl](mailto:[redacted]@stichtsevecht.nl)
Endelhovenlaan 1, 3601 GR Maarssen
Postbus 1212, 3600 BE Maarssen

Nu abonneren op onze [nieuwsbrief](#)



De volgende bestanden zijn via de download link verstuurd:

Brief aan GRO Provincie Utrecht - 26-02-2020.pdf, Inrichtingsplan Mijndensedijk 11a n.a.v. ontwerpessie 13 februari 2020.pdf, Toelichting uitkomsten ontwerpessie 13 februari 2020.pdf

DISCLAIMER:

Deze e-mail is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n) en is vertrouwelijk. Indien deze e-mail per vergissing bij u terecht gekomen is, verzoeken wij u daarmee zorgvuldig om te gaan, ons daarover direct te informeren, de e-mail van uw computer te verwijderen en eventuele kopieën of uitdraaiën daarvan te vernietigen. Aan de inhoud van de e-mail en verzonden bestanden kunnen geen rechten tegenover de gemeente of één van haar bestuursorganen worden ontleend. De Gemeente Stichtse Vecht verstuurt formele berichten (zoals een vergunning, een subsidiebesluit of een overeenkomst) schriftelijk en aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor schade die voortvloeit uit onvolledige en/ of foutieve informatie in e-mailberichten.