

Bestemmingsplan Vuurlijn 15-21, De Kwakel

Nota van beantwoording van inspraak- en overlegreacties en ambtelijke wijzigingen

Gemeente Uithoorn

Versie 1.2

Steller: I. van de Weijer (Ordito)

1. Inleiding

1.1 Beschrijving plan

De aanleiding voor het opstellen van onderhavig bestemmingsplan Vuurlijn 15-21 is de ruimte voor ruimte overeenkomst die op 24 juli 2019 is gesloten voor de percelen aan de Vuurlijn 15-21. Daarin is voor de gemeente als verplichting opgenomen om een bestemmingsplan in procedure te brengen waarmee de geldende bestemmingen worden aangepast aan de nieuwe situatie op de desbetreffende percelen. Dit betekent dat na sloop van de overtollige bebouwing twee ruimte voor ruimte woningen en een accommodatie voor recreatief nachtverblijf worden gerealiseerd, de bestaande bedrijfswoning aan de Vuurlijn 21 naar een burgerwoning wordt omgezet en de bestaande schuur aan de Vuurlijn 21 wordt omgezet naar een accommodatie voor recreatief nachtverblijf.

1.2 Procesverloop

Het voorontwerpbestemmingsplan Vuurlijn 15-21, De Kwakel is in het kader van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening van donderdag 20 februari 2020 tot en met woensdag 4 maart 2020 ter inzage gelegd. De kennisgeving van de terinzagelegging is op 18 februari 2020 gepubliceerd in het Gemeenteblad. Tijdens de terinzagelegging was er voor een ieder de gelegenheid om een mondelinge of schriftelijke reactie op het voorontwerpbestemmingsplan in te dienen. Tevens was er een inloopavond voor omwonenden.

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de volgende vooroverlegpartners:

- Waternet;
- Provincie Noord-Holland.

Reacties

Van de vooroverlegpartners heeft Waternet gereageerd. Ze hadden geen op- en aanmerkingen op dit bestemmingsplan anders dan dat het ophogen wat waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) betreft de voorkeur heeft om de minimale drooglegging te behalen. Dit is positief voor de waterkering en daarmee wordt het veen niet verder ontwaterd. Met het plan vinden geen noodzakelijke wijzigingen aan de waterkering plaats.

Er zijn geen inspraakreacties ingediend tijdens de inspraakperiode.

2. Ambtelijke wijzigingen

De volgende ambtelijke wijzigingen zijn doorgevoerd:

1. Het ontwerpbestemmingsplan is aangepast aan de geldende actuele wetgeving (waaronder de Bor en de Wabo). Zo is bijvoorbeeld in de toelichting het begrip 'bijgebouw' aangepast naar 'bijbehorend bouwwerk' en zijn de begrippen 'aan- en uitbouw', 'bijgebouw' en 'overkapping' in de regels aangepast naar 'bijbehorende bouwwerken'. Ook is het begrip 'bijbehorend bouwwerk' opgenomen in de begripsbepaling en de begrippen die niet meer voorkomen verwijderd in de begripsbepaling van de regels.
2. Het planvoornemen is in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan getoetst aan de juiste relevante artikelen uit de Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Noord-Holland juni 2019.
3. De toetsing van het gemeentelijk beleid aan het planvoornemen is waar nodig aangescherpt in het ontwerpbestemmingsplan. Conclusie blijft hetzelfde.
4. In de derde alinea van hoofdstuk 3 (toekomstige situatie) is in de toelichting van het concept bestemmingsplan opgenomen dat beide accommodaties voor recreatief nachtverblijf een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 6 meter krijgen. Dit klopt niet want de bestaande schuur, die omgebouwd wordt tot recreatief nachtverblijf, heeft een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3,5 en 7,5 meter. Alleen de bestaande schuur, die omgebouwd wordt tot recreatief nachtverblijf, mag een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3,5 en 7,5 meter krijgen. De nieuwe accommodatie voor recreatief nachtverblijf moet een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 6 meter krijgen. Dit is op verzoek van de initiatiefnemer in de regels en in de toelichting aangepast.
5. Afbeelding 5 van de toelichting van het concept bestemmingsplan is niet de bedrijfswoning. Dit is aangepast.
6. In de regels en toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is aangepast dat de bestaande schuur naar recreatief nachtverblijf verbouwd mag worden nadat het bestemmingsplan is vastgesteld en na sanering van locatie 1a, 1b en 2. Deze afspraken zijn voor het tekenen van de Ruimte voor Ruimteovereenkomst gemaakt met de initiatiefnemer maar nu blijkt dat deze afspraken niet goed zijn opgenomen in deze overeenkomst. De daadwerkelijke gemaakte afspraken worden alsnog mee genomen in het ontwerpbestemmingsplan. Daarbij is het geen inhoudelijke wijziging van de Ruimte voor Ruimteovereenkomst maar alleen een wijziging van een datum (voorwaarde), het uiteindelijke doel blijft het saneren van de betreffende locaties.
7. Paragraaf 5.3 (bedrijven en milieuzonering) van de toelichting is aangepast. Er is sprake van omgevingstype 'rustige woonwijk', niet omgevingstype 'gemengd gebied'. Onderbouwd waarom sprake is van omgevingstype 'rustige woonwijk'. Genoemde richtafstanden hierop aangepast. Conclusie van deze paragraaf blijft hetzelfde.
8. Paragraaf 5.8 (Luchtvaart) van de toelichting aangescherpt. Definitie van bestaand stedelijk gebied opgenomen. Conclusie blijft hetzelfde.
9. Paragraaf 5.9 (Natuurwetgeving) van de toelichting is aangescherpt waar nodig (o.a. wetgeving en advies scherper op papier gezet). Conclusie blijft hetzelfde.

10. In paragraaf 5.10 (Water) van de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan is een kaartje van waterkering ter verduidelijking toegevoegd.
11. Enkele kleine tekstuele aanpassingen in de toelichting die geen gevolgen hebben voor het planvoornemen zijn in het ontwerpbestemmingsplan doorgevoerd.
12. Begrip 'overkapping' in de begripsbepaling van de regels van het ontwerpbestemmingsplan is aangepast.
13. De vergunningsstelsels in de regels van het ontwerpbestemmingsplan zijn verwijderd waar al een watervergunning voor geldt. Door deze wijziging hoeft alleen nog een watervergunning aangevraagd te worden.
14. Voor de dubbelbestemmingen 'Waarde – archeologie 1' en 'Waarde – Archeologie -3' in de regels van het ontwerp bestemmingsplan is aangesloten op de landelijke voorbeeldregels van archeologie.
15. Waar noodzakelijk zijn de regels in het ontwerpbestemmingsplan aangescherpt. Dit zijn slechts kleine aanpassingen die geen gevolgen hebben voor het planvoornemen.