

Gemeente Wijdmeren

**Partiële herziening Bestemmingsplan
Kern 's-Graveland en landgoederen
Leeuwenlaan 34**

30 november 2017

Toelichting, regels en verbeelding

Kenmerk 1696-43-T02

Projectnummer 1696-43

Toelichting

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging plangebied	2
1.3.	Geldend bestemmingsplan	2
2.	Bestaande situatie	3
3.	Beleidskader	5
4.	Planologische en milieutechnische randvoorwaarden	6
5.	Juridische planbeschrijving	7
5.1.	Algemeen	7
5.2.	De partiële herziening	7
6.	Uitvoerbaarheid	8
6.1.	Economische uitvoerbaarheid	8
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	8

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Op het perceel Leeuwenlaan 34 te 's-Graveland is een biologische kwekerij gevestigd. In het op 1 november 2012 vastgestelde bestemmingsplan Kern 's-Graveland en landgoederen is dit perceel opgenomen als agrarisch perceel met drie bouwvlakken. Op het westelijke bouwvlak worden een tweede bedrijfswoning, alsmede enkele ondergeschikte en kleinschalige functies toegestaan.

In beroep bij de Raad van State is de regeling voor de bedrijfswoning en de ondergeschikte functies niet in stand gebleven. In het kader van de eerste herziening van het bestemmingsplan Kern 's-Graveland en landgoederen is uitvoering gegeven aan de uitspraak van de Raad van State.

Daarnaast is later gebleken dat de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - 1" uitsluitend het westelijke bouwvlak omvatte en dat abusievelijk uit werd gegaan van een oppervlakte van 490 m² (feitelijk circa 1.500 m²) voor dat bouwvlak.

De gemeente is voornemens de bestaande functie met de gewenste toekomstige bebouwingsmogelijkheden van het westelijke bouwvlak (opnieuw) vast te leggen in een bestemmingsplan. Daartoe is het functionele programma in overleg met de eigenaar bepaald.

De voorliggende partiële herziening van het bestemmingsplan voorziet in de gewenste aanpassing. De juridisch-planologische regeling wordt op deze wijze in overeenstemming gebracht met de gewenste situatie.

Afbeelding 1: Ligging plangebied in groter verband.



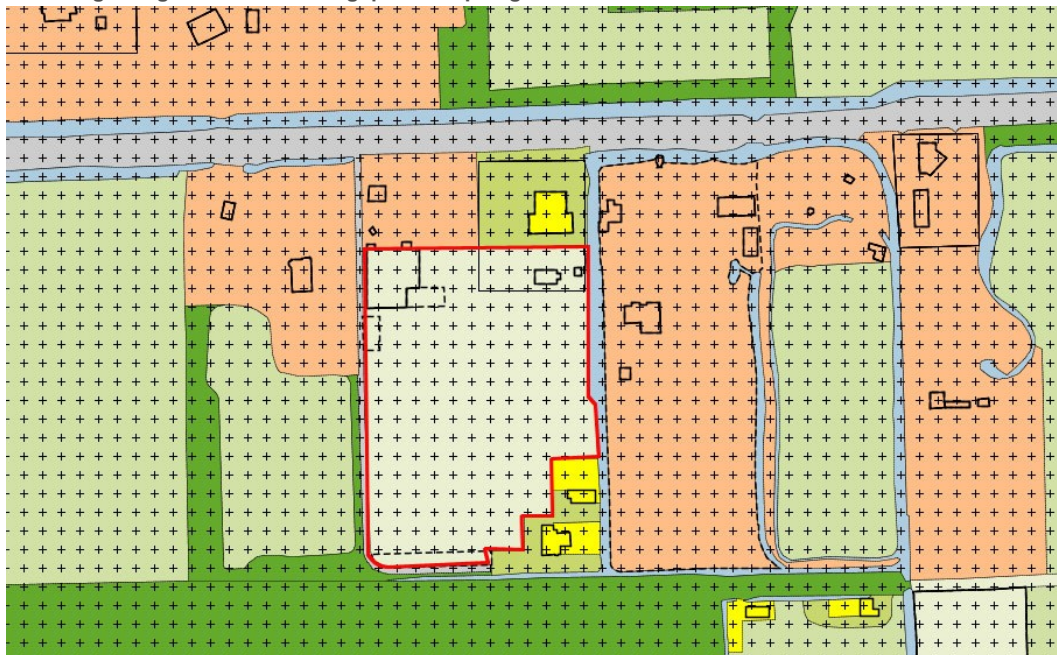
1.2. Ligging plangebied

Het plangebied, dat wordt begrensd conform de vigerende bestemming van de kwekerij (Agrarisch, zie afbeelding 2) ligt omringd door bosachtige percelen die onderdeel uitmaken van de landgoederenzone ten oosten van 's-Graveland. Het plangebied is kadastraal bekend sectie B, nummers 2983 en 2757 (gedeeltelijk) en vormt in feite een tweede bebouwingslijn vanaf de Leeuwenlaan. In de eerste bebouwingslijn bevindt zich onder andere het appartementencomplex Wilgenhof. De Leeuwenlaan is de doorgaande weg van 's-Graveland naar Hilversum, het plangebied bevindt zich aan een zijarm van de doorgaande weg.

1.3. Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Kern 's-Graveland en landgoederen", inclusief de eerste en tweede herziening, dat voor het eerst op 1 november 2012 en voor het laatst op 26 mei 2016 door de gemeenteraad van Wijdmeren is vastgesteld. In dat bestemmingsplan heeft het gebied de bestemming "Agrarisch". De aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - 1" regelt dat er ter plaatse een kwekerij mag worden uitgeoefend. Zoals in de inleiding reeds is aangegeven is per abuis deze aanduiding slechts gevestigd op het westelijke bouwvlak in plaats van het gehele perceel. Daarnaast heeft het perceel de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 3" en "Waarde - Archeologie 4". Het westelijke bouwvlak valt binnen de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 4". Op grond van deze bestemming dient bij bodemingrepen vanaf 2.500 m² archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.

Afbeelding 2: Vigerend bestemmingsplan met plangebied binnen rode contour.



2. Bestaande situatie

Tuinderij Land en Boschzicht bestaat al 70 jaar en is daarmee de oudste biologisch-dynamische tuinderij in Nederland. Verscholen tussen de bossen op één van de 's-Gravelandse landgoederen worden hier sinds 1947 verschillende groenten, fruit en kruiden geteeld. Sinds 2006 is het ook een zorgtuinderij. Er wordt zinvolle dagbesteding geboden aan mensen met een verstandelijke beperking, met een autistische stoornis of met psychiatrische problemen. Deze dagbesteding vindt zowel op de velden plaats als in één van de gebouwen.

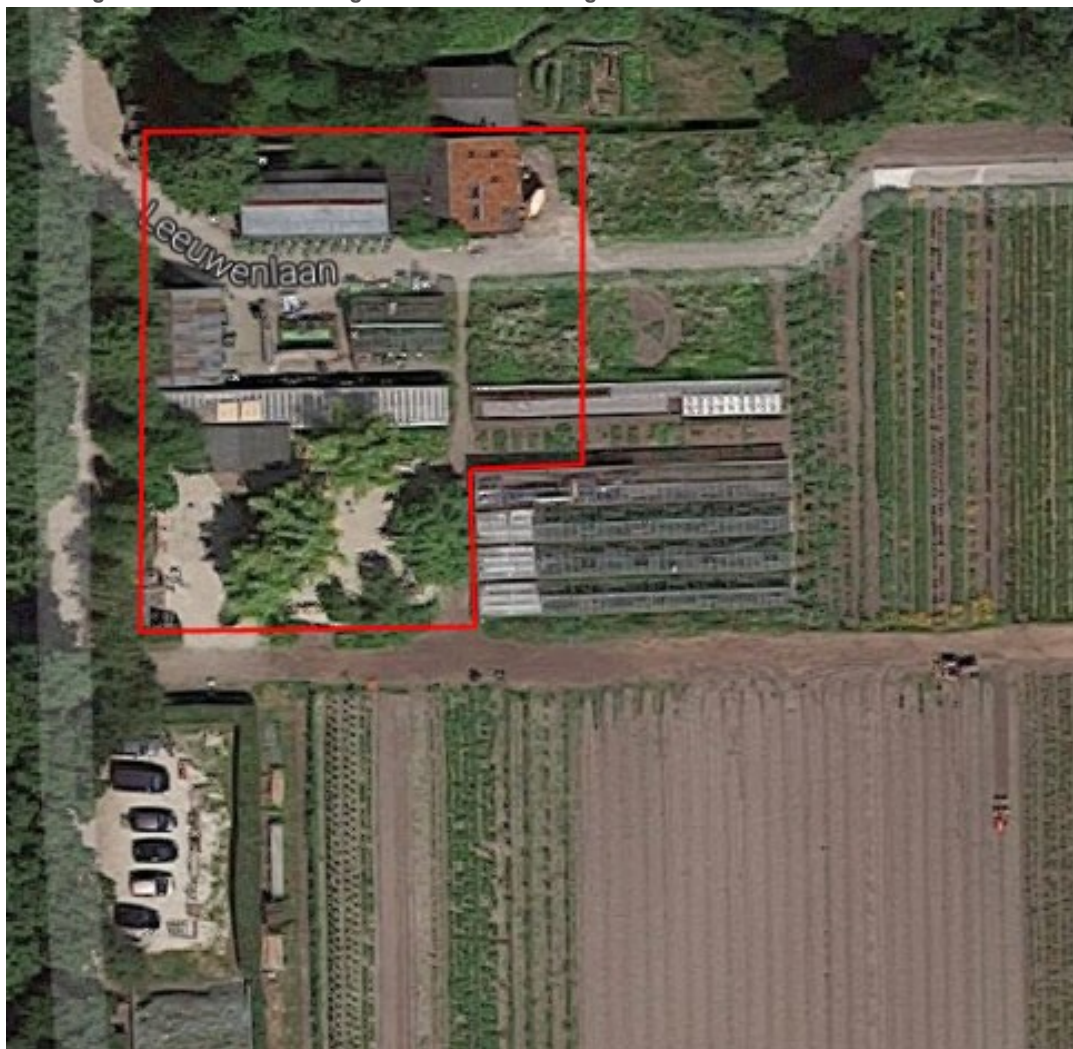
In de oude sfeervolle tuinschuur is bovendien een natuurvoedingswinkel gevestigd. De vers van het land geoogste groenten zijn daar natuurlijk de trekpleister. Tot slot is in de serre een kleinschalige horeca gevestigd waarin ook de geoogste producten worden bereid en geserveerd.

Afbeelding 3: De kwekerij, de natuurvoedingswinkel en de dagbesteding.



De functies en gebouwen zijn gevestigd binnen het bouwvlak dat is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan.

Afbeelding 4: Bestaande bebouwing in relatie tot het huidige bouwvlak.



Het voorliggende bestemmingsplan regelt derhalve geen nieuwe bebouwde oppervlakten, maar regelt voornamelijk het bestaande oppervlak en de functies. De herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk nu de Raad van State de eerder opgenomen regeling nietig heeft verklaard.

3. Beleidskader

Het beleidskader dat is beschreven in het bestemmingsplan "Kern 's-Graveland en landgoederen" is onverminderd van kracht op dit plangebied. Doordat dit plan geen significante uitbreidingen van bebouwde oppervlakten en functies toestaat wordt kortheidshalve verwezen naar de beschrijving van het beleidskader in het bestemmingsplan "Kern 's-Graveland en landgoederen".

4. Planologische en milieutechnische randvoorwaarden

De correcte vastlegging van bebouwing en functies heeft geen gevolgen voor het huidige gebruik van de gronden en de in de omgeving aanwezige waarden. Het feit dat de huidige situatie wordt vastgelegd, almede dat er duidelijk wordt beschreven welke functies en welke omvang deze mogen hebben, heeft tot gevolg dat er geen nadere beschouwing nodig is van de planologische en milieutechnische randvoorwaarden, met uitzondering van de milieuzonering.

Milieuzonering

Ten opzichte van het bouwvlak, waarin de functies dagbesteding, ondergeschikte horeca en natuurvoedingswinkel zijn toegestaan, is de dichtstbijzijnde woning op afstand van circa 35 meter gesitueerd.

Om hinder tussen bedrijven en woningen te voorkomen is een goede afstemming noodzakelijk. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. De Vereniging van Nederlandse Gemeente doet in de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (editie 2009), een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. De publicatie heeft bedrijven ingedeeld in categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies. De meest voorkomende categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies zijn hieronder weergegeven.

	Omgevingstype rustige woonwijk	Omgevingstype gemengd gebied
Categorie 1	10 meter	-
Categorie 2	30 meter	10 meter
Categorie 3.1	50 meter	30 meter
Categorie 3.2	100 meter	50 meter

Zijn de afstanden tussen ontwikkellocaties en bestaande bouw kleiner dan de afstanden uit de VNG-publicatie, dan zal door middel van onderzoek aangetoond moeten worden welke maatregelen worden genomen om de overlast te beperken. Aan de hand hiervan kan dan gemotiveerd worden afgeweken van de standaard adviesafstanden.

Het plan voorziet in de realisatie van de functies dagbesteding, ondergeschikte horeca en natuurvoedingswinkel. Deze functie behoren alle tot de kwekerij en zijn daar ondergeschikt aan. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich enkele woningen waarvan de kortste afstand 35 meter bedraagt. Het gebied kan daarom worden aangemerkt als een "rustig woongebied".

De functies kunnen worden beschouwd als "detailhandel n.e.g." (SBI-2008: 47), "Logies, maaltijden en drankenverstrekking" (SBI-2008: 55) en "Artsenpraktijken, klinieken, dagverblijven" (SBI-2008: 8621/22/23). Deze worden alle aangemerkt als categorie 1 waarvoor een richt afstand van 10 meter geldt. Er zijn vanuit de milieuzonering geen belemmeringen voor de uitoefening van deze functies binnen het betreffende bouwvlak..

5. Juridische planbeschrijving

5.1. Algemeen

Vanaf 1 januari 2010 is het toepassen van de digitale standaarden verplicht. Vanaf 1 juli 2013 dient hiervoor het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP-2012) te worden toegepast. Deze standaard is voor het onderhavige plan toegepast.

5.2. De partiële herziening

Het plan geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan. Het plan-gebied omvat het perceel Leeuwenlaan 34.

In artikel 1 worden de gebruikte begrippen beschreven, zoals het plan, het bestemmingsplan en het bestemmingsplan "Kern 's-Graveland en landgoederen".

In artikel 2 is de verhouding tussen de partiële herziening en het bestemmingsplan vastgelegd. De regels behorende bij het vigerende bestemmingsplan zijn onverminderd van toepassing voor het voorliggende plan. Uitzondering zijn de begrippen "werkplaats dagbesteding" en "ondergeschikte functies". In artikel 3 zijn de wijzigingen opgenomen die als gevolg van de uitspraak van de Raad van State nodig zijn, alsmede de naderhand bekend geworden onvolkomenheden in de vigerende planregeling.

In de bestemmingsomschrijving zijn de ondergeschikte functies mogelijk gemaakt. Ook is de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - 1" nu van toepassing op het gehele perceel. Het maximaal te bebouwen oppervlak is geregeld door het maximum bebouwd oppervlak op 300 m² vast te leggen binnen het westelijke bouwvlak dat de aanduiding "maximum bebouwd oppervlak (m2)" heeft gekregen. De oppervlakten van de ondergeschikte functies zijn vastgelegd in de bouwregels en gekoppeld aan het westelijke bouwvlak met de aanduiding "specifieke bouw-aanduiding - 2". Daarmee is de kleinschaligheid voldoende vastgelegd.

Om de ondergeschiktheid van een ondergeschikte functie, onder meer tot uitdrukking komend in de afhankelijkheid van de hoofdfunctie, te borgen is het uitoefenen als "zelfstandige" functie aangemerkt als strijdig gebruik.

Artikel 4 en 5 regelen respectievelijk de verplichte teksten met betrekking tot dubbeltelregel en overgangsrecht.

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

Het plan wordt opgesteld in opdracht van de gemeente. Het plan leidt niet tot bouwactiviteiten en er is naar verwachting geen recht op planschade. Gesteld kan worden dat het bestemmingsplan financieel uitvoerbaar is. Derhalve hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden bij vaststelling van deze partiële herziening van het bestemmingsplan door de raad van de gemeente Wijdmeren.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van het wettelijk vooroverleg wordt het voorontwerp verzonden aan de gebruikelijke instanties. De samenvatting en de beantwoording hiervan wordt te zijner tijd in een separate notitie verwerkt.