

Gemeente Wijdmeren

Wijzigingsplan

Nieuw Loosdrechtsedijk 173

Toelichting, regels en analoge verbeelding

1 november 2011

Kenmerk 1696-18-T02
Projectnummer 1696-18

Toelichting

Inhoudsopgave

1. Inleiding	1
2. Juridische aspecten	2
2.1. De locatie	2
2.2. Vigerend bestemmingsplan	2
2.3. Toepassing wijzigingsbevoegdheid	3
3. Juridische vormgeving	4
4. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	6
5. Water	7

1. Inleiding

Het perceel Nieuw Loosdrechtsedijk 173 heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming Agrarisch gebied met natuur- en landschapswaarden, alsmede Archeologisch waardevol gebied. Nu op het perceel de agrarische functie niet meer uitgeoefend wordt is het handhaven van de agrarische bestemming niet langer doelmatig. Op verzoek van initiatiefnemer wordt met onderhavig wijzigingsplan de bestemming gewijzigd in een woonbestemming.

Afbeelding 1: Het perceel Nieuw Loosdrechtsedijk 173.



2. Juridische aspecten

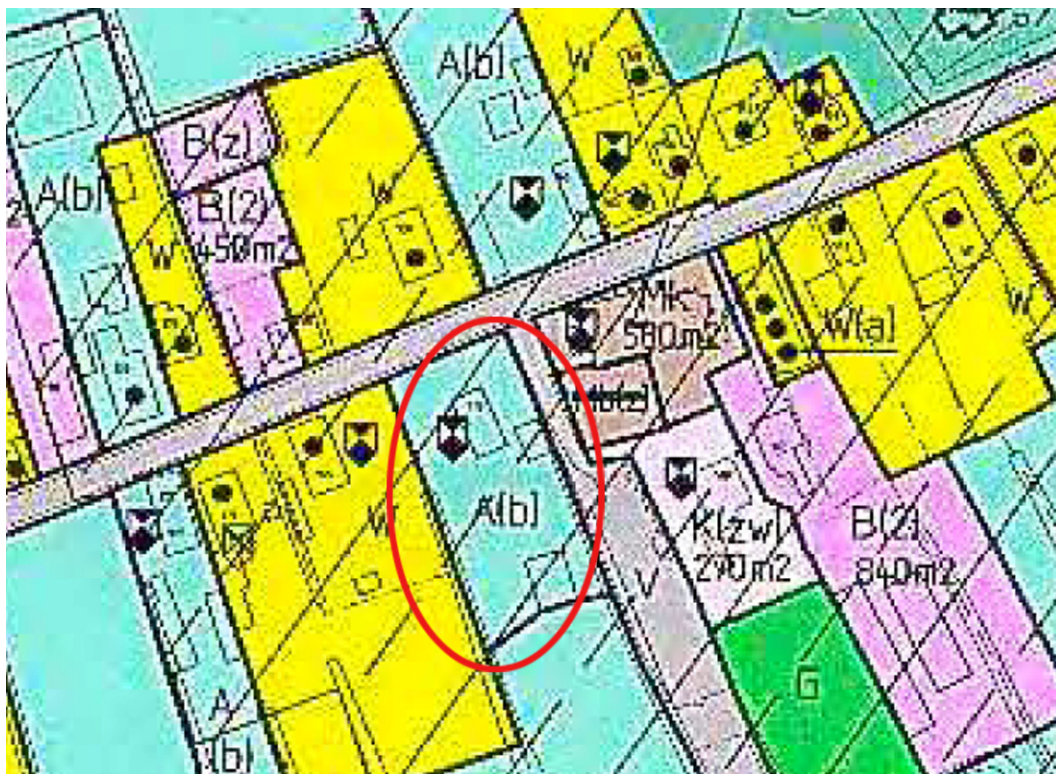
2.1. De locatie

De locatie maakt onderdeel uit van het bebouwingslint van de Nieuw Loosdrechtsedijk. Het perceel Nieuw Loosdrechtsedijk 173 is in de gemeente Wijdmeren kadastraal bekend onder sectie C, nummer 4148. Van oorsprong heeft de locatie een agrarische bestemming. De agrarische bedrijfsvoering is inmiddels gestaakt.

2.2. Vigerend bestemmingsplan

Voor het gebied vigeert het bestemmingsplan Landelijk Gebied Noordoost dat op 29 mei 2008 door de gemeenteraad is vastgesteld. Op 27 januari 2009 heeft het college van gedeputeerde staten van de provincie Noord-Holland het bestemmingsplan vervolgens goedgekeurd. Tot slot is het plan op 1 december 2010 door de uitspraak van de Raad van State onherroepelijk geworden, met uitzondering van enkele onderdelen die voor het onderhavige wijzigingsplan niet van belang zijn.

Afbeelding 2: Het vigerend bestemmingsplan.



De locatie heeft een bestemming "Agrarisch gebied met natuur- en landschapswaarden" (artikel 14). Ook geldt de dubbelbestemming "Archeologisch waardevol gebied" (artikel 34). Binnen de bestemming "Agrarisch gebied met natuur- en landschapswaarden" biedt lid 9 de mogelijkheid

de bestemming van de gronden te wijzigen conform artikel 3.6 Wro (voorheen artikel 11 WRO). Burgemeester en wethouders zijn, indien er sprake is van een algehele bedrijfsbeëindiging van een ter plaatse gevestigd bedrijf bevoegd de bestemming van het betreffende agrarische bouwvlak te wijzigen ten behoeve van de vervolgfuncties, waaronder wonen.

2.3. Toepassing wijzigingsbevoegdheid

Aan de wijzigingsbevoegdheid van Burgemeester en wethouders worden in lid 10 van de bestemming een aantal voorwaarden gesteld. Ingevolge lid 10 dient in het wijzigingsplan te worden bepaald dat er voor de in lid 9 genoemde functies (in dit geval wonen) geen nieuwe gebouwen mogen worden opgericht en dat de gebouwen, zoals aanwezig op het tijdstip waarop het in lid 9 genoemde gebruik een aanvang neemt, evenmin qua oppervlakte en hoogte mogen worden uitgebreid, behoudens voor zover daarvoor vrijstelling is verleend. Door de wetswijzigingen die sinds de vaststelling van het bestemmingsplan zijn doorgevoerd zal dit nu geschieden door middel van een afwijking bij een omgevingsvergunning.

Na de bedoelde wijziging zal circa 177 m² aan bebouwing worden gesloopt en circa 88,5 m² aan bebouwing worden gerealiseerd (na een verkregen omgevingsvergunning). De oppervlakte van de thans aanwezige bebouwing zal derhalve worden gereduceerd en voor de nieuw te realiseren gebouwen zal bij de omgevingsvergunning worden afgeweken.

Op deze wijze wordt voldaan aan de voorwaarden waaronder gebruik kan worden gemaakt van genoemde wijzigingsbevoegdheid.

3. Juridische vormgeving

Algemeen

Op 1 juli 2008 zijn de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (en het Besluit ruimtelijke ordening) in werking getreden. Daarnaast heeft het ministerie VROM het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP-2008) gepresenteerd. Deze standaard geeft aanbevelingen en richtlijnen voor de opzet van bestemmingsplannen. Op een groot aantal punten wijkt deze standaard af van de tot dan toe gebruikelijke vormgeving van bestemmingsplannen. Bij het opstellen van deze standaard is overigens ook rekening gehouden met het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2008 (IMRO-2008) en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen 2008 (PRBP-2008). De bestemmingen in het voorliggende wijzigingsplan passen binnen die standaard en wijken derhalve af van het bestemmingsplan Landelijk gebied Noordoost, dat nog op de oude leest was geschoeid.

Wijzigingsplan

Het digitale wijzigingsplan Nieuw Loosdrechtsedijk is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.1696.WP0100NLD1732011-va01) met bijbehorende regels. Dit wijzigingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

Met de invoering van het digitale bestemmingsplan bestaat de plankaart (zoals die tot 1 juli 2008 bekend stond) formeel niet meer. Het digitale bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De papieren plankaart (nu bekend als de analoge verbeelding van het voorliggende bestemmingsplan) is getekend op een schaal 1:1.000 en omvat 1 kaartblad (genummerd 1696-18-P01). Het kaartblad geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard.

Plansystematiek

De regels van het vigerende bestemmingsplan blijven onverminderd van toepassing op de in dit wijzigingsplan opgenomen gronden. Dat betekent dat voor de in dit plan opgenomen gronden exact dezelfde regels gelden als voor het omliggende gebied. Om het wijzigingsplan digitaal te kunnen aanleveren is het evenwel noodzakelijk een aantal regels toe te voegen. Deze hebben onder meer betrekking op de naamgeving van het plan.

Daarnaast worden (vanwege de digitalisering) de betreffende bestemmingen in het wijzigingsplan herhaald. Het betreft de bestemmingen "Woondoeleinden" (artikel 3) en de dubbelbestemming "Archeologisch waardevol gebied" (artikel 4). Voor de digitalisering is het van belang op te merken dat de naamgeving van de bestemmingen volgens de SVBP2008 niet overeenkomt met de naamgeving van de bestemmingen uit het vigerende bestemmingsplan. In beginsel is dit slechts een "technisch" probleem dat samenhangt met de digitalisering van een bestemmingsplan dat is opgesteld vóór de inwerkingtreding van de digitale standaarden 2008. In het digitaal raadpleegbare wijzigingsplan is dan ook sprake van een andere naamgeving. Con-

creet betekent dit bijvoorbeeld dat men bij het digitale raadpleegbare wijzigingsplan op "Wonen" dient te klikken om de bestemming "Woondoeleinden" te kunnen raadplegen. De naamgeving is als volgt:

Naamgeving bestemming bestemmingsplan (oud)	Naamgeving bestemming wijzigingsplan (SVBP2008)
Woondoeleinden	Wonen
Archeologisch waardevol gebied	Waarde - Archeologie

Regels

De regels van het voorliggende wijzigingsplan zijn onderverdeeld in drie hoofdstukken. Deze hoofdstukken zijn:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Slotregels.

In de inleidende regels vinden we de begripsbepalingen (naamgeving van het plan en de verhouding tot het bestemmingsplan Landelijk gebied Noordoost).

De bestemmingen "Woondoeleinden" (artikel 3) en "Archeologisch waardevol gebied" (artikel 4) zijn in de bestemmingsregels opgenomen.

De voorwaarden voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid, zoals deze zijn opgenomen in artikel 14, lid 10 van het bestemmingsplan, zijn in de algemene regels van dit wijzigingsplan opgenomen onder de algemene bouwregels. Daar is ook een afwijkingsmogelijkheid opgenomen die gebaseerd is op artikel 14, lid 11 van de voorschriften van het bestemmingsplan.

4. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Ten aanzien van het voornemen toepassing te geven aan de wijzigingsbevoegdheid heeft het college hiervan kennisgegeven door middel van een publicatie d.d. 22 juni 2011 in de lokale bladen en op de gemeentelijke website. Met ingang van 23 juni 2011 heeft het voornemen gedurende een termijn van 6 weken ter visie gelegen. Binnen deze termijn heeft eenieder een inspraakreactie kunnen indienen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

5. Water

Naar aanleiding van de ter visielegging van het ontwerp-wijzigingsplan heeft Waternet gereageerd. Waternet voert de waterbeheertaken uit namens het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV).

In het plangebied is geen waterkering, maar wel oppervlaktewater aanwezig. Waternet verzoekt aandacht te besteden aan het afkoppelen van hemelwater, materiaalgebruik en de aangrenzende watergangen.

Afkoppelen hemelwater

Bij de verder uitwerking van dit wijzigingsplan tot een bouwplan zal het afkoppelen van regenwater het uitgangspunt zijn. Het schone hemelwater afkomstig van schone oppervlakken - zoals het dak - zoveel mogelijk infiltreren in de bodem of worden afgevoerd naar het oppervlaktewater. Dit komt ten goede aan de aanvulling van het grondwater, het vuilwaterriool wordt ontlast en het oppervlaktewater wordt minder belast.

Om verontreiniging van afstromend hemelwater, oppervlaktewater en grondwater te voorkomen zal duurzaam te bouwen als uitgangspunt worden nagestreefd. Dit houdt concreet in het voorkomen van het gebruik van uitlogende materialen zoals lood, zink, koper, bitumineuze materialen en geïmpregneerd hout. Dit geldt voor de bouw- en de definitieve fase.

Watergangen

In het plangebied bevinden zich twee secundaire watergangen. Deze hebben een beschermingszone van 0,40 meter vanaf de waterkant bij een steil oevertalud. Werkzaamheden in deze zone of boven het water zijn vergunningplichtig.