

GEMEENTE WIJDEMEREN

BESTEMMINGSPLAN HET WIJDE BLIK 2004

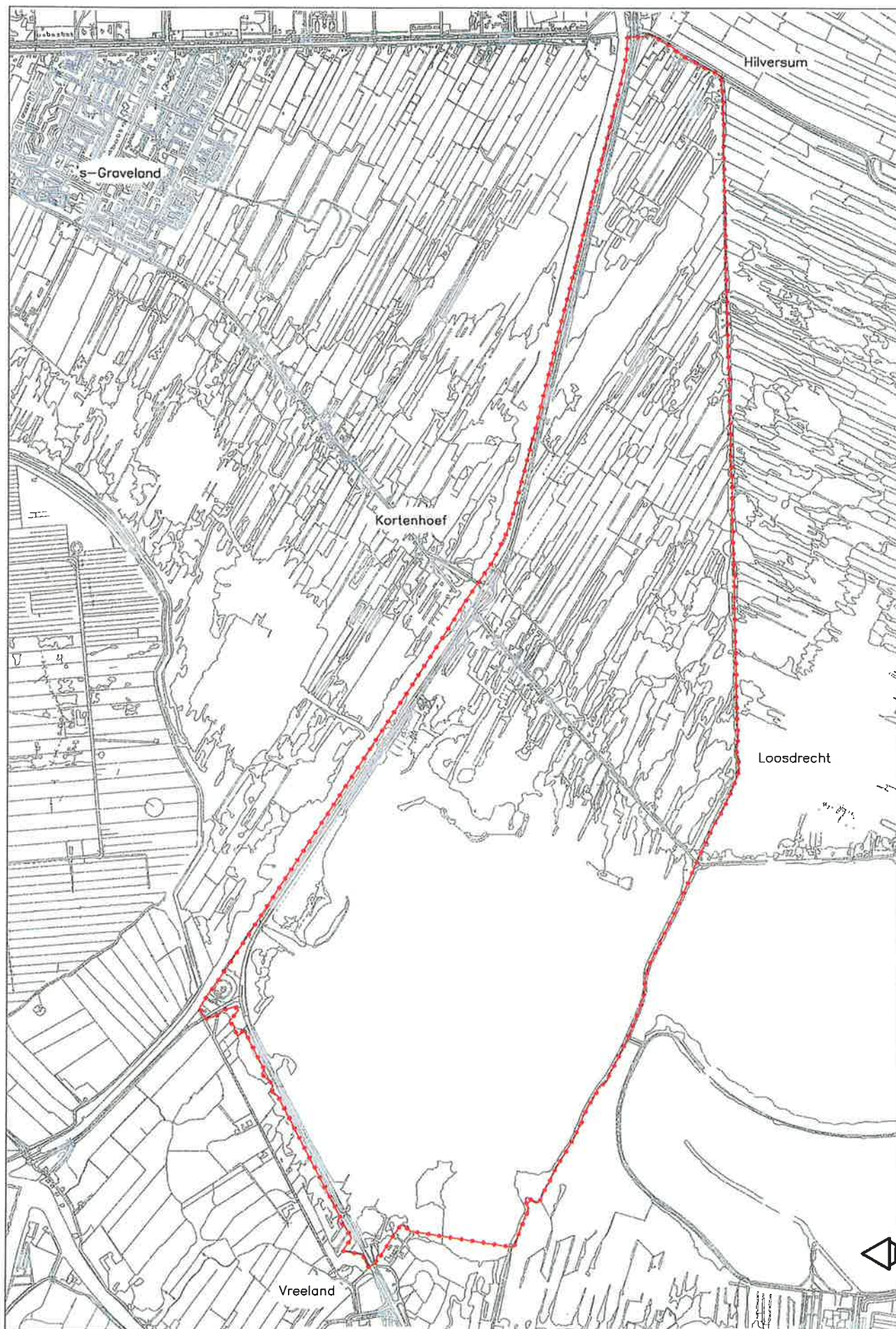
Vastgesteld door de raad op 3 februari 2005

**Vollmer & Partners
Broekmolenweg 18
2289 BE Rijswijk**

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE	pagina nr.
1. INLEIDING	3
2. BELEIDSKADERS	5
2.1 Inleiding	5
2.2 Ruimtelijk ordeningsbeleid	5
2.3 Overig beleid	6
3. VERKENNING EN ANALYSE	9
3.1 Inleiding	9
3.2 Ontstaansgeschiedenis	9
3.3 Abiotische omstandigheden	9
3.3.1 Bodem	9
3.3.2 Water	11
3.4 Landschap en cultuurhistorie	13
3.5 Ecologie	15
3.6 Recreatie	18
3.7 Land en tuinbouw	22
3.8 Niet agrarische bedrijvigheid	23
3.9 Wonen	23
3.10 Overige functies	25
3.11 Infrastructuur	25
4. VISIE IN HOOFDLIJNEN	27
5. PLANBESCHRIJVING	29
5.1. Bestemmingsvorm	29
5.2. Natuur en landschap	29
5.3. Recreatie	30
5.4. Agrarische bedrijvigheid	33
5.5. Niet-agrarische bedrijvigheid	33
5.6. Wonen	34
5.7. Overige functies	35
6. MILIEU	37
6.1 Geluidhinder	37
6.2 Bodemkwaliteit	37
6.3 Overige milieuaspecten	37
7. JURIDISCHE VORMGEVING	39
7.1 Planvorm	39
7.2 Beschrijving in hoofdlijnen	39
7.3 Handhaving	39
8. ECONOMISCHE UITVIERBAARHEID	41
9. INSPRAAK EN VOOROVERLEG	43

BIJLAGE 1. LIGPLAATSEN WOONSCHEPEN



KAART 1 BEGRENZING PLANGEBIED

1. INLEIDING

In juni 1996 is door de voormalige gemeente 's-Graveland (nu gemeente Wijdereen) aan het bureau Vollmer & Partners opdracht verstrekt voor het actualiseren van het bestemmingsplan voor Het Wijde Blik.

Het plangebied wordt begrensd door de Vreelandseweg aan de west- en noordkant, aan de oostkant door de Kromme Rade, aan de zuidkant eveneens door de Kromme Rade en de D.A. Lambertszkade. (Kaart 1).

Het gebied, dat deel uitmaakt van het Vechtplassengebied, heeft zich gaandeweg steeds meer ontwikkeld van agrarisch naar natuurgebied. Door de verdergaande verstedelijking is het gebied steeds meer in trek geraakt vanwege de rust en schoonheid van natuur en landschap. De economische en recreatieve functies vormen echter steeds meer een bedreiging van de ecologische en landschappelijke waarden van het gebied. Mede gelet op de intensivering van de verstedelijking in het land is het dus van groot belang dat de landschappelijke en natuurlijke waarden van dit gebied voor de toekomst behouden blijven.

Behoeft bestaat dan ook aan een actueel en adequaat bestemmingsplan dat gericht is op het behoud van de aanwezige waarden en voldoende sturingsmogelijkheden bevat om ongewenste ontwikkelingen tegen te kunnen gaan en ook de nodige condities bevat voor het stimuleren van gewenste ontwikkelingen.

Het voorliggend bestemmingsplan beoogt dit ruimtelijk beleid voor het buitengebied dat veel meer dan voorheen is gericht op het behoud en zo nodig versterking van de ruimtelijke kwaliteit met name wat betreft natuur en landschap, juridisch-planologisch vorm te geven.

Dit bestemmingsplan vervangt twee voor het plangebied geldende bestemmingsplannen, welke sterk zijn verouderd. Het gebied ten zuiden van de Vreelandseweg wordt planologisch geregeld in het bestemmingsplan "Buitengebied 1 Wijde Blik" (1976). Voor de westelijk hoek van het plangebied is het Uitbreidingsplan in Hoofdzaken van de voormalige gemeente Kortenhoef (1951) van kracht. Het bestemmingsplan "Buitengebied I Het Wijde Blik" heeft een aantal wijzigingen/herzieningen doorgemaakt. De volgende wijzigingen/herzieningen zijn voor het plangebied relevant:

- Wijziging van voorschriften en plankaart in verband met gedeeltelijke onthouding van goedkeuring van bestemmingsplan "Buitengebied I Het Wijde Blik", raadsbesluit 29-9-1983, goedkeuring GS 24-7-1984;
- Wijziging ex. artikel 11 WRO t.b.v. het terrein van Damo sr, Moleneind 22, besluit B&W 16-4-1991, goedkeuring GS 25-6-1991.

De toelichting op het plan is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 wordt globaal het beleidskader aangegeven. Vervolgens volgen in hoofdstuk 3 een verkenning en analyse van het plangebied. Deze richten zich op abiotische omstandigheden, landschap en cultuurhistorie, ecologie, recreatie en overige in het gebied vertegenwoordigde functies. Tevens wordt ingegaan op de ontwikkelingen in het gebied welke bijzondere aandacht vragen. In hoofdstuk 4 wordt een visie in hoofdlijnen geformuleerd over hoe in de toekomst de verschillende waarden van het gebied kunnen worden geoptimaliseerd.

In hoofdstuk 5 is de wijze beschreven waarop de visie in het bestemmingsplan op onderdelen nader is uitgewerkt en vormgegeven. In hoofdstuk 6 wordt nader ingegaan op een aantal voor het bestemmingsplangebied relevante milieuaspecten. In hoofdstuk 7 wordt een korte toelichting gegeven op de juridische vormgeving, waarbij tevens aandacht wordt besteed aan de handhaafbaarheid. In hoofdstuk 8 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het plan. In hoofdstuk 9 wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid en het overleg ex art. 10 B.R.O.

2. BELEIDSKADER

2.1 Inleiding

Het landelijk gebied is onderhevig aan grote dynamiek. In de landbouw doen zich ingrijpende ontwikkelingen voor: omschakeling, extensivering, functiemenging (deeltijdlandbouw) en functieverandering. Daarnaast doen zich in de groene sector tal van nieuwe ontwikkelingen voor als gevolg van de toenemende behoefte aan landschapsbehoud, verbetering van milieukwaliteit en ecologische hoofdstructuur. In antwoord op deze vaak tegenstrijdige ontwikkelingen hebben de verschillende overheden hun beleid geformuleerd. In de onderstaande paragrafen wordt het voor het gebied relevante beleid globaal uiteengezet.

2.2 Ruimtelijk ordeningsbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte is in april 2004 aangeboden aan de Tweede Kamer der Staten Generaal. De Nota Ruimte geeft de hoofdlijnen aan van het nationaal ruimtelijke beleid voor de komende decennia. Uitgegaan wordt van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen het rijk en de decentrale overheid.

De Nota Ruimte is een integrale nota en brengt zo veel mogelijk rijksbeleid voor ruimtelijke onderwerpen in één nota en vervangt hiermee diverse Planologische Kernbeslissingen en ruimtelijk relevante rijksnota's

Het gebied rondom het Wijde Blik valt binnen het gebied dat is aangegeven als monumentale eenheden van grote cultuurhistorische of archeologische waarde (werelderfgoed). In deze gebieden is het zorgdragen voor de kwaliteit van het landschap van belang. Daarnaast zijn rondom het Wijde Blik verbindingen (ten behoeve van versterken ruimtelijke samenhang en ecologische kwaliteit) en de natte as (verbindingen tussen grote eenheden natte natuur) aangegeven.

• *Streekplan Noord-Holland Zuid (2003)*

Het ontwerp Streekplan Noord-Holland Zuid is op 17 februari 2003 vastgesteld door Provinciale Staten. In het streekplan is het ruimtelijk beleid van de provincie vastgelegd.

Er wordt naar gestreefd de kwaliteit van de leefomgeving veilig te stellen.

In het streekplan worden de volgende beleidslijnen aangegeven:

- Ruimte voor water
 - Ontwikkeling waardevolle landschappen
 - Een bereikbare netwerkstad
 - Ruimte voor wonen
 - Ruimte voor werken
 - Een economische bestaansbasis voor landbouw
 - Behoud en ontwikkeling van cultuurhistorische waarden
- In het streekplan wordt de plas Het Wijde Blik en een aantal agrarische percelen aangegeven als van bijzondere betekenis voor natuur, landschap en bodem. De waterrecreatieve functie van het Wijde Blik blijft gehandhaafd.

- ***Leidraad Provinciaal Ruimtelijk Beleid (2003)***

In deze leidraad wordt een overzicht gegeven van het geldende ruimtelijk beleid. Dit beleid is ook te vinden in de streekplannen en diverse beleidsnota's en notities van de provincie. Aan de hand van het hierin verwoorde ruimtelijk beleid worden door de provincie plannen beoordeeld, zoals bestemmingsplannen en aanvragen voor een verklaring van geen bezwaar. Door de Leidraad bij de planvorming te betrekken is het betrekkelijk eenvoudig op voorhand de haalbaarheid van ruimtelijke plannen in te schatten. De Leidraad Provinciaal Omgevingsbeleid uit 1996 is ingetrokken.

- ***Eindrapport "Vernieuwing Beleid Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB)" (maart 2003)***

Als gevolg van veranderingen in de landbouw verliest jaarlijks een aantal boerderijen in de provincie Noord-Holland de agrarische functie. Diverse agrariërs hebben behoefte aan het ontwikkelen van een nevenfunctie, naast de agrarische functie, ter aanvulling op het inkomen. Voorts is er een groeiende belangstelling voor wonen en werken in het landelijk gebied. Het beleid dat de provincie nastreeft voor niet-agrarische functies in vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen of het vestigen van nevenfuncties was aan vernieuwing toe. In het nieuwe beleid wil de provincie de mogelijkheden verruimen voor functieveranderingen binnen het vigerende beleid voor het landelijk gebied.

Uitgangspunten in dit beleid zijn:

- het waarborgen en versterken van de ruimtelijke kwaliteit, waarbij het behoud en de versterking van landschappelijke en cultuurhistorische waarden in het gebied centraal staan
- het stimuleren van de sociaal-economische vitaliteit van het landelijk gebied

De provincie heeft specifieke beleidsregels opgesteld die als toetsingskader dienen voor vrijkomende agrarische bebouwing. Hierin zijn regels opgenomen over hoe de provincie gebruik kan maken van haar bevoegdheden zoals vastgesteld in de WRO en woningwet bij het vrijkomen van agrarische bebouwing. Het gaat dan veelal om het planologisch toezicht op ruimtelijke plannen en het verlenen van verklaringen van geen bezwaar.

2.3 Overig beleid

- ***Vierde Nota Waterhuishouding (1999)***

In het vervolg op de Derde Nota Waterhuishouding blijft ook in de Vierde Nota Waterhuishouding integraal waterbeheer de strategie van het waterbeleid. Het uitgangspunt in deze strategie is dat de na te streven doelen voor het waterbeheer alleen door een integrale benadering kunnen worden bereikt. Een strategie die leidt tot een duurzame oplossing vergt maatregelen die niet alleen betrekking hebben op de waterkering of op het riviersysteem zelf. De Vierde Nota Waterhuishouding pleit daarom voor meer samenhang tussen het beleid voor water, ruimtelijke ordening en milieu, gericht op de verschillende belangen zoals veiligheid, landbouw, natuur, drinkwatervoorziening, transport, recreatie en visserij, daarbij ruimte scheppend voor gebiedsgericht maatwerk: een combinatie van een geïntegreerde generieke aanpak voor de landelijke gemeenschappelijke doelen en een specifieke regionale uitwerking, rekening houdend met de lokale omstandigheden en mogelijkheden.

- **Provinciaal Waterhuishoudingsplan**

In het Provinciaal Waterhuishoudingsplan is aan de wateren in de natuurgebieden overwegend een hoofdfunctie natuur toegekend. Hier gelden de hoogste eisen ten aanzien van de waterkwaliteit.

- **Intentieprogramma Bodembeschermingsgebieden (1994)**

In dit Intentieprogramma is het plangebied in zijn geheel aangewezen als bodembeschermingsgebied. Deze bescherming is gericht op het behoud van de informatiewaarde van de bodem in de provincie en op de bescherming van dié bodemeigenschappen die essentieel zijn voor de ecologie, met name binnen de provinciale ecologische hoofdstructuur.

- **Provinciaal Milieubeleidsplan (1995)**

Milieubeschermingsgebieden in de categorieën II en IV, bodembeschermingsgebied en stiltegebied. In stiltegebieden mag geen verstoring optreden als gevolg van geluidbelasting. Het provinciaal beleid richt zich op het weren van structurele geluidsbronnen uit de gebieden en uit een overgangszone rond de gebieden.

- **Vogel- en habitatrichtlijn**

Omdat de laatste decennia het besef is gegroeid dat bescherming van natuur een grensoverschrijdend belang is, zijn in internationaal verband hier al geruime tijd afspraken over gemaakt. Een voorbeeld van dergelijke afspraken zijn de vogelrichtlijn en de habitatrichtlijn.

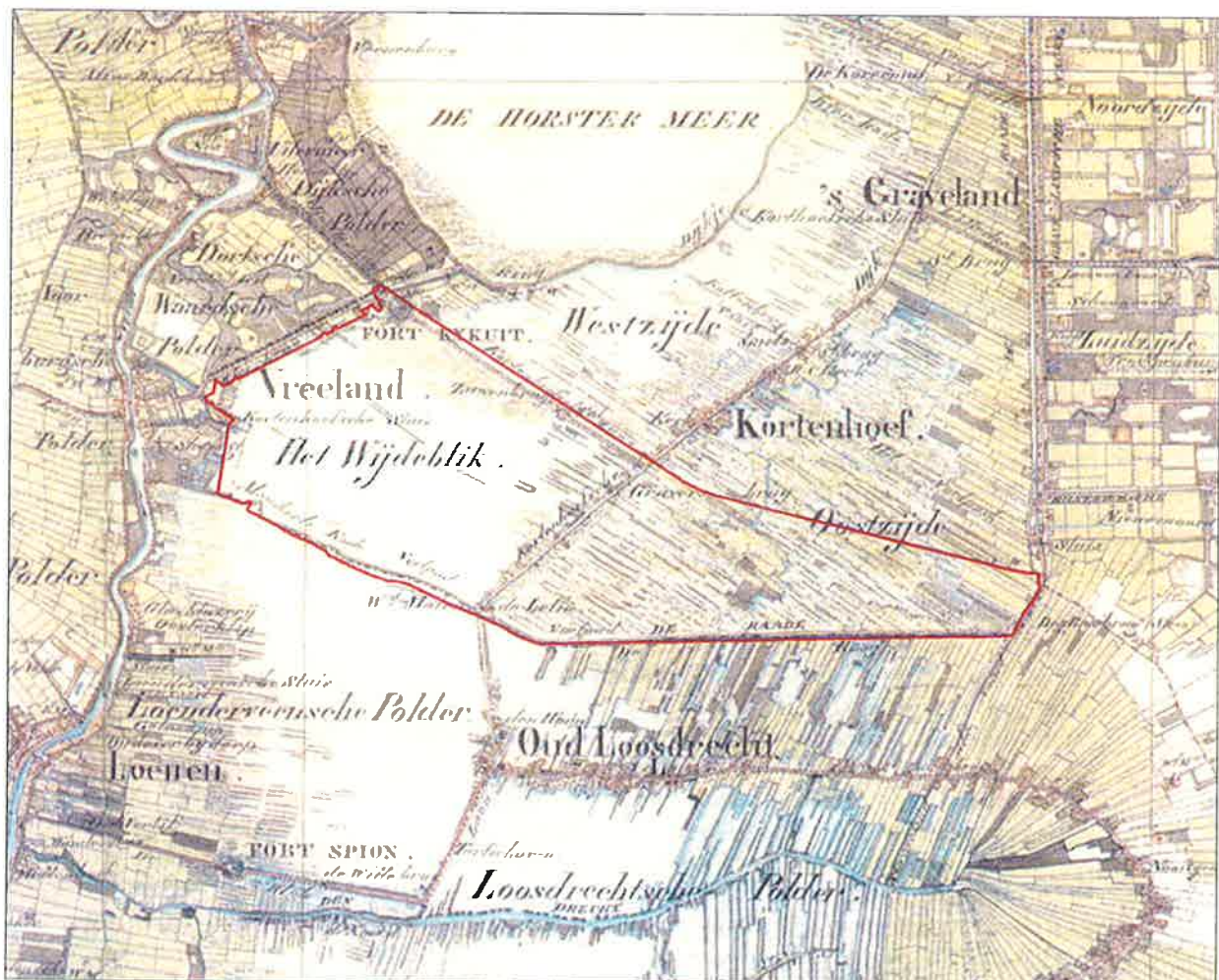
De vogelrichtlijn (1979) richt zich op de bescherming van leefgebieden voor de in de richtlijn genoemde vogelsoorten. In Nederland zijn tot op heden 89 gebieden aangewezen als vogelrichtlijngebied.

De habitatrichtlijn (1992) verplicht tot bescherming van natuurlijke habitats en leefgebieden van aangewezen plant- en diersoorten (met uitzondering van vogels). In Nederland zijn inmiddels 78 Habitatrichtlijngebieden aangemeld. Daarnaast zijn er 63 nieuwe gebieden aangemeld. De lijst met Habitatrichtlijngebieden is op 20 mei 2003 toegezonden aan de Europese commissie. Zodra de Europese Commissie zich in de aangemelde gebieden kan vinden zullen de gebieden door de minister van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij worden aangewezen.

De Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn zijn complementair aan elkaar. De zogenaamde speciale beschermingszones onder de Vogel- en de Habitatrichtlijn moeten tezamen het netwerk Natura 2000 gaan vormen, een stelsel van internationaal belangrijke natuurgebieden dat het voortbestaan van bepaalde diersoorten en habitattypen moet verzekeren. Natura 2000 kan worden vergeleken met de Nederlandse Ecologische Hoofdstructuur (EHS), maar dan op Europees niveau.

De Europese regelgeving, vastgelegd in de genoemde richtlijnen heeft geen rechtstreekse werking. De regelgeving moet door de lidstaten in nationale wetgeving worden vastgelegd. Op 1 april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden. Hierin is de soortenbescherming geregeld. Deze wet vervangt een deel van de Natuurbeschermingswet, de Vogelwet 1936, de Jachtwet en de Wet bedreigde uitheemse diersoorten.

Met betrekking tot gebiedsbescherming geldt de natuurbeschermingswet. Deze wet is echter ontoereikend in het licht van de Europese regelgeving. Deze wet moet vervangen worden door de Natuurbeschermingswet 1998. Maar deze wet is nog niet van kracht. Deze wet is wel nodig om de bepalingen van de vogelrichtlijn en de habitatrichtlijn inzake soortenbescherming te regelen. Zolang de natuurbeschermingswet 1998 nog niet van kracht is dient rekening te worden gehouden met de Europese richtlijnen: de vogelrichtlijn en/of de habitatrichtlijn.



KAART 2 TOPOGRAFISCHE KAART (ca 1850)

3. VERKENNING EN ANALYSE

3.1 Inleiding

De verkenning en analyse van het plangebied richt zich in eerste instantie op de ontstaansgeschiedenis van het gebied en de abiotische omstandigheden. De abiotische omstandigheden zijn in hoge mate bepalend voor een duurzame ruimtelijke ontwikkeling van bestaande functies in het plangebied. De situatie van water en bodem is immers in belangrijke mate bepalend voor de landschappelijke en ecologische waarden van het gebied en de gebruiksmogelijkheden voor recreatie en landbouw, welke in de paragrafen 3.4 tot en met 3.7 worden behandeld. Naast een beschrijving van de huidige situatie wordt ook ingegaan op de (verwachte) ontwikkelingen.

3.2 Ontstaansgeschiedenis

Het plangebied ligt in het overgangsgebied tussen de Vecht in het westen en het Gooi in het oosten. Het gebied is van oorsprong een laagveengebied. Als gevolg van de ontginning in het veengebied ontstonden in de 11^e eeuw de veenweidegebieden. De natuurlijke ontwatering vond plaats via de Vecht. Deze natuurlijke afwatering is nog altijd zichtbaar in de verkavelingsrichting.

Voor de ontginning van het gebied werd dwars door het veengebied een ontsluitingsweg aangelegd. Loodrecht op de richting van de weg werden de kavels uitgezet. Op kaart 2 is de situatie rond 1850 weergegeven. Hierop zijn de ontsluitingswegen en de daarop afgestemde verkavelingen nog goed zichtbaar.

De ontginning van het gebied ten zuiden van de Horstermeerpolder is begonnen vanuit de ontsluitingsweg tussen 's-Graveland en Oud-Loosdrecht, de Kortenhoefsedijk. Aan deze weg heeft zich de eerste bebouwing gesitueerd.

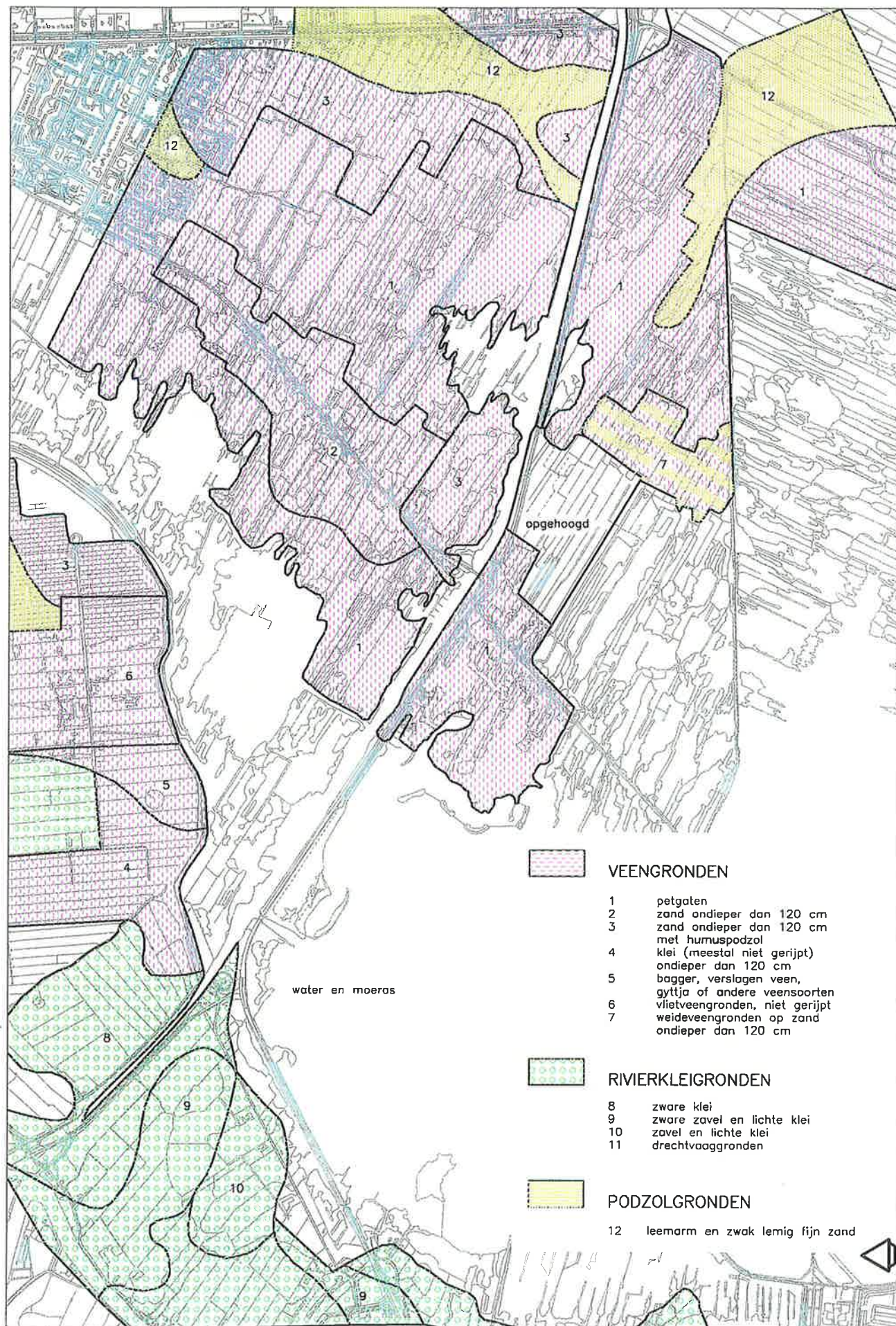
In een later stadium is men het veen gaan afgraven ten behoeve van de turfwinning. In de 17^e en 18^e eeuw werd op grote schaal verveend, om te voorzien in de toenemende brandstofbehoefte van de steden Amsterdam en Utrecht. Pas rond 1950 is aan de vervening een eind gekomen.

Omdat het zand onder het veen in oostelijke richting oploopt, lag de dikste laag veen aan de westzijde waar ook de meeste turf werd afgegraven. Bij het vervenen werd het veen uit petgaten gegraven of gebaggerd, waarna het te drogen werd gelegd op zetwallen om vervolgens als turf te worden afgevoerd. De restanten, de zetwallen zijn weggeslagen waardoor een plassengebied is ontstaan.

3.3 Abiotische omstandigheden

3.3.1 Bodem

Bij de beschrijving van de ontstaansgeschiedenis van het gebied blijkt de bepalende invloed van de bodemsoort. De overgang van veen naar zandgrond ligt aan de basis van de huidige identiteit van het gebied.



KAART 3 BODEMKAART

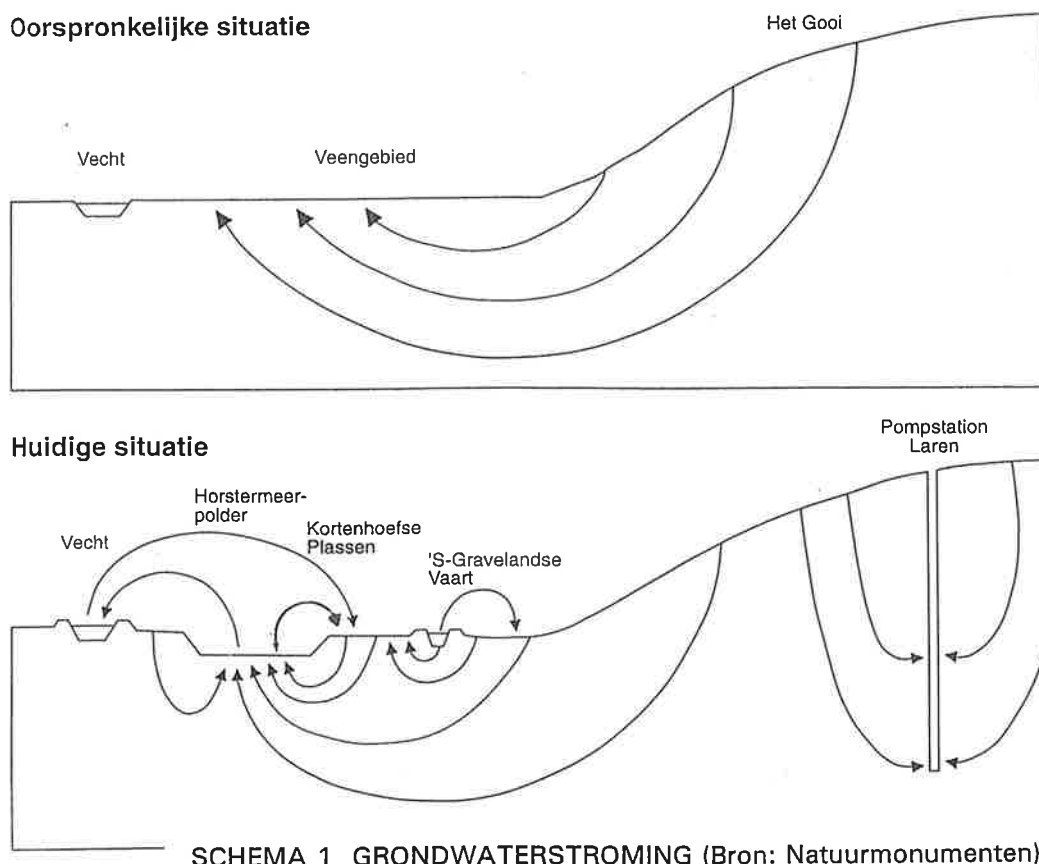
Op kaart 3 worden de verschillende gradiënten weergegeven.

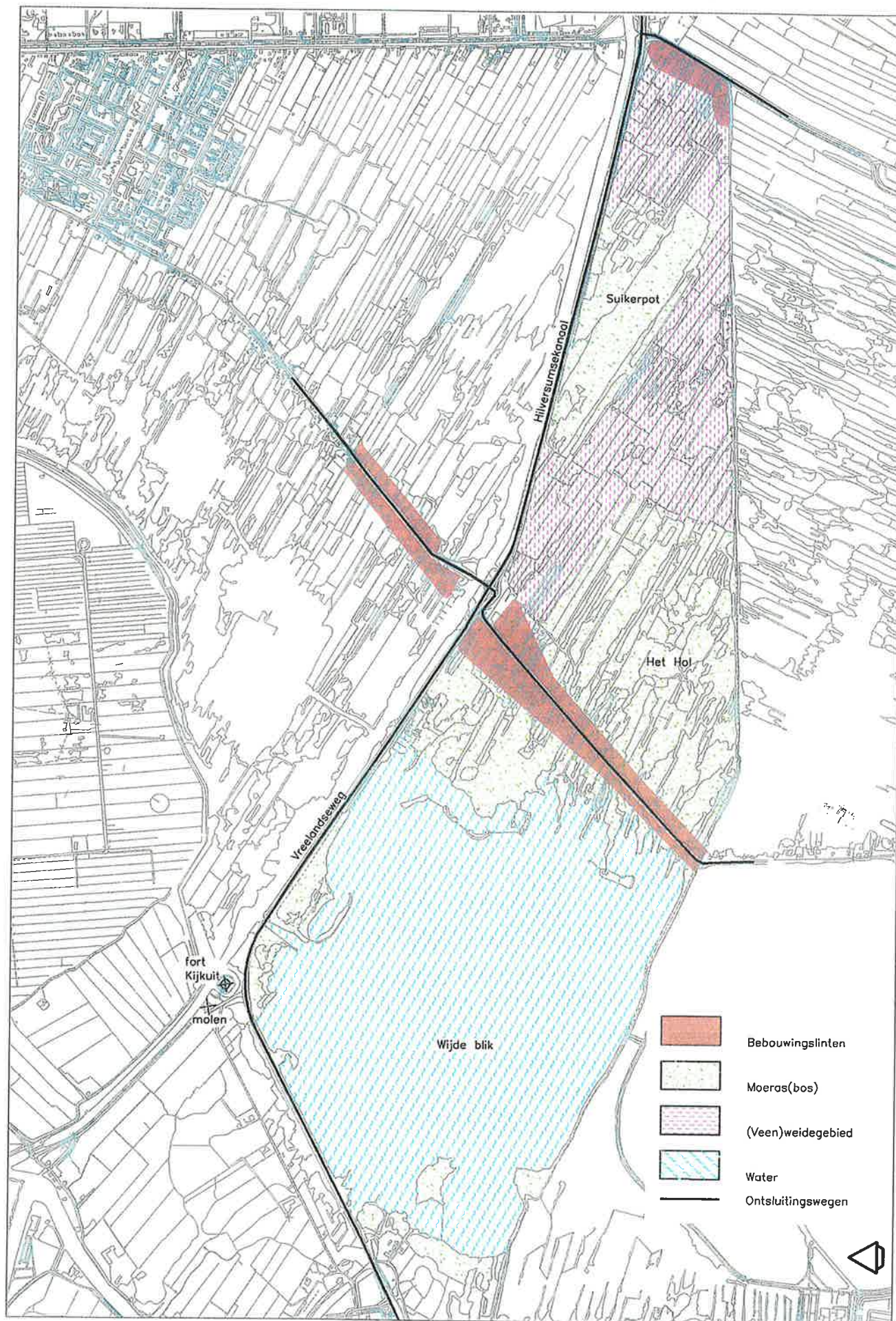
Oorspronkelijk was het plangebied bijna geheel bedekt met laagveen. Aan de oostkant van het gebied kwam op één plaats zand aan de oppervlakte. Daar ligt, tussen het Hol en de Suikerpot, een zandrug van niet lemig, fijn zand. Aan de uiterste oostgrens komt het zand definitief aan de oppervlakte. Deze scheidslijn tussen veen- en zandgrond is tevens de grens van het plangebied. In de loop der eeuwen is het laagveen grotendeels uitgeveend. Ten westen van het Moleneind heeft dit geresulteerd in het Wijde Blik. De oeverwallen bestaan hier uit restanten veen. In het gebied ten oosten van het Moleneind, in de moerasbossen Het Hol en de Suikerpot, is de aangroei van veen opnieuw op gang gekomen.

3.3.2 Water

Grondwater

Oorspronkelijk werd het Vechtplassengebied gevoed met kwelwater uit een diep, regionaal systeem, met als infiltratiegebied Het Gooi. Door aanleg van de Horstermeerpolder en sinds enkele decennia door de grondwateronttrekking is dit systeem ernstig verstoord. Het gevolg is dat de hoeveelheid kwel sterk is afgenomen. Door deze verstoring van het regionale systeem werden watertekorten aangevuld met water uit de Vecht. Water infiltreert ten oosten van de 's-Gravelandse Vaart om ten westen van de vaart weer op te kwellen. Met de drinkwatermaatschappijen zijn afspraken gemaakt om de onttrekkingen te verminderen. Daardoor zal de hoeveelheid kwel in het gebied toenemen.





KAART 4 LANDSCHAP

Oppervlaktewater

Door de diepe ligging van de Horstermeerpolder zijgt veel water uit de omliggende plasseengebieden naar deze polder weg. Ter compensatie wordt gebiedsvreemd water uit de Vecht ingelaten. Sinds 1994 wordt in de perioden van watertekorten in de Ankeveense polder en Kortenhoefse plassen zoet water uit de randzone van de Horstermeerpolder gebruikt voor aanvulling. Door deze waterverplaatsing is minder inlaat van gebiedsvreemd Vechtwater nodig en blijft gebiedseigen water behouden. Sinds 1994 wordt ook de 's-Gravelandse Vaart en van daaruit een deel van de polder Kortenhoef (het noordelijke deel van het gebied) voorzien van water uit het IJmeer. Het oppervlaktewater staat in open verbinding met het Hilversums kanaal. Dit kanaal ontvangt via de sluis en een inlaatwerk, water uit de Vecht, die op haar beurt (via sluizen) water ontvangt uit de Rijn.

Waterkwaliteit

De waterkwaliteit in het Wijde Blik is redelijk goed. De chloridgehalten zijn, door de inlaat van Vechtwater tamelijk hoog. Sinds de aanvulling met water uit de Horstermeerpolder, die in 1994 is gestart, zijn de chloridgehalte omlaag gegaan. De stikstof- en fosfaatgehalten, voedingsstoffen voor algen, zijn relatief laag. Toch worden in de zomer af en toe drijflagen van blauwalgen waargenomen. In het Hol zijn lagere nutriënten- en chloridgehalten aangetroffen dan in Het Wijde Blik. Sinds de aanvulling met water uit de Horstermeerpolder zijn ook in dit gebied de chloridgehalten gedaald. De waterkwaliteit in het Hol is redelijk goed te noemen. Door voedselarm kalkrijk kwelwater en de geïsoleerde ligging kan er weinig Vechtwater in het gebied doordringen. Na reductie van grondwateronttrekkingen door de drinkwaterbedrijven zal de hoeveelheid kwelwater toenemen en kan de waterkwaliteit verder verbeteren.

3.4 Landschap en cultuurhistorie

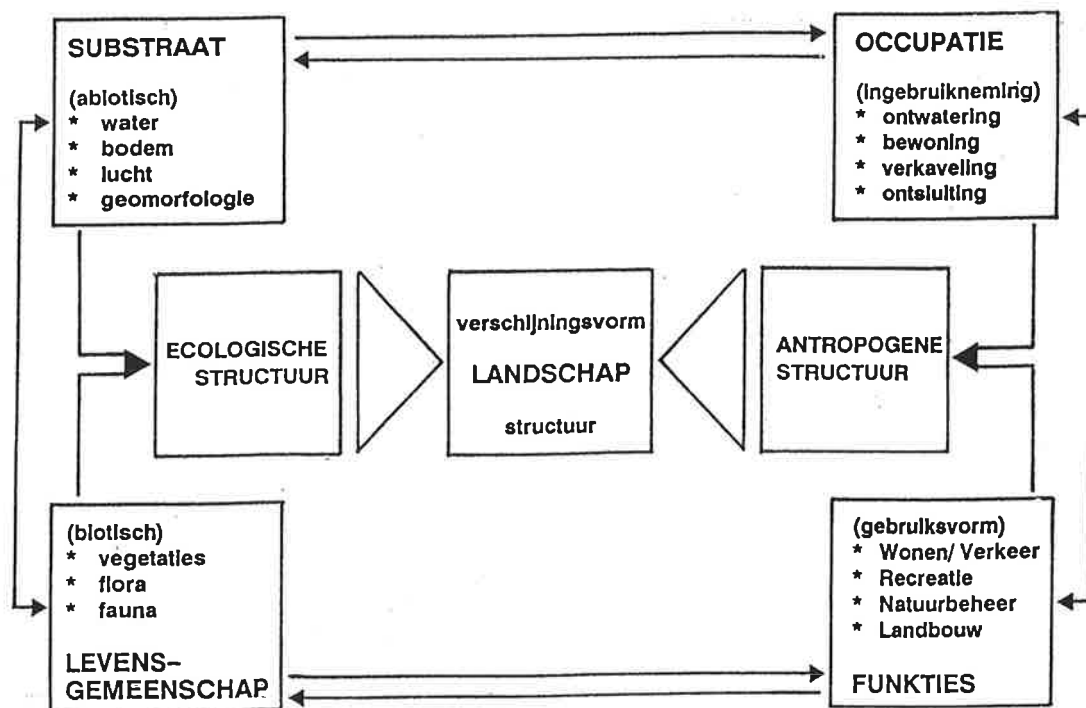
Huidige situatie

De aanwezige bodemsoorten, zoals weergegeven op kaart 3, zijn van bepalende invloed geweest voor de landschappelijke opbouw van het gebied tussen de Vecht in het westen en de Gooistreek in het oosten. Deze abiotische omstandigheden hebben in samenspel met het menselijk handelen het huidige landschap gevormd (zie schema 2). Op kaart 4 is het landschap in kaart gebracht.

In het hart van het gebied bevindt zich de ontsluitingsas. Aan de westzijde hiervan, waar het veenpakket het dikst was, liggen de plassen. Aan de oostzijde de veenweidegebieden en moerasbossen. Aan de uiterste oostgrens, op de overgang naar de zandgrond, is bebouwing gesitueerd.

Dit hele landschap heeft een belangrijke cultuurhistorische waarde omdat het bijna 800 jaar geschiedenis met zich meedraagt. De geschiedenis van het menselijk handelen, van de ontginning en de landbouw en die van het vervenen.

De cultuurhistorie is nog duidelijk zichtbaar aan het Moleneind, de ontsluitingsweg van het plangebied. Hier bevinden zich nog enkele oude boerderijen en landarbeiderswoningen op korte afstand van de weg (Kaart 6a). De panden Moleneind 26 en 27 zijn vanwege hun cultuurhistorische waarde aangemerkt als gemeentelijke monumenten. In het plangebied bevindt zich één rijksmonument. Het betreft hier een oude molen, langs de Vreelandseweg. In de nabijheid van molen bevindt zich, eveneens langs de Vreelandseweg, een fort dat deel uitmaakt van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Dit cultuurhistorisch monument vormt een belangrijk element binnen de landschappelijke basisstructuur.



SCHEMA 2 HET LANDSCHAP ALS SYSTEEM

Aan de westzijde van het Moleneind ligt het Wijde Blik. Deze Vechtplas is ontstaan uit de verving van het gebied. Door zandwinning is deze plas verder uitgediept. De oeverwallen rondom het Wijde Blik verwijzen naar de periode voor het menselijk ingrijpen.

Het Hol aan de oostzijde van het Moleneind getuigt van een eeuwenlang samenspel van landbouw en natuur. Het Hol is een gebied met afwisselend veenweidegronden en moerasbossen. Deze combinatie geeft het gebied de karakteristieke afwisseling in openheid.

Ontwikkelingen

Door het menselijk handelen is een voor Nederland uniek landschapspatroon ontstaan, met een grote cultuurhistorische waarde. Ondanks de ingrepen is er steeds sprake geweest van een balans tussen menselijk handelen en landschappelijke waarden. Vanwege het aantrekkelijke landschap, de rust en de ruimte is het gebied de afgelopen decennia voor verschillende doelgroepen erg in trek geraakt en hierdoor onder druk komen te staan. Dit blijkt onder meer uit de aanwezigheid van meerdere grote jachthavens, het groot aantal woonschepen en recreatiewoningen. De goede ontsluiting heeft de stedelijke druk op het gebied nog versterkt. Dit heeft met name langs de belangrijkste infrastructuur geleid tot grootschalige ontwikkelingen in de vorm van tuincentra en een volkstuincomplex, welke het landschap verstoren. Deze ontwikkeling lijkt zich te continueren.

3.5 Ecologie

Huidige situatie

Het plangebied maakt deel uit van het Vechtplassengebied. Dit is één van de grootste, min of meer samenhangende laagveenmoerassen in Nederland. Het Vechtplassengebied is een belangrijk broedgebied voor water- en moerasvogels, zoals purperreiger, aalscholver, bruine kiekendief, zwarte stern, krooneend en grauwe gans. Buiten het broedseizoen worden de plassen door veel ganzen en eenden bezocht. Verder is het gebied van belang voor de ringslang, diverse amfibieën en zeldzame vlinder- en libellensoorten.

De ecologische waarde van het plangebied ligt in de grote landschappelijke verscheidenheid, die op haar beurt het gevolg is van het samenspel tussen abiotische factoren en menselijk handelen. Deze verscheidenheid heeft een gevarieerde flora en fauna tot gevolg.

De inlaat van gebiedsvreemd water heeft geleid tot een verminderde kwelstroom waardoor het chloridengehalte in het Wijde Blick is verhoogd. Het chloridengehalte heeft de watervegetatie en fauna beïnvloed. De inlaat van gebiedsvreemd water in het Wijde Blick heeft vanwege de grote diepte echter geen grote invloed op de flora en fauna gehad.

Flora

Het Hol neemt binnen het Vechtplassengebied een belangrijke positie in. Onder invloed van kwelwater uit het Gooi en de Utrechtse Heuvelrug komen in Het Hol diverse goed ontwikkelde trilveenvegetaties voor. Aangetroffen soorten zijn onder meer ronde zegge, draadzegge, moeraskartelblad en diverse orchideeën. Naast de jonge trilvenen, komt ook verzuurd trilveen voor. Verder kent Het Hol waardevolle watervegetaties met namen als krabbescheer, kikkerbeet, waterviolier, klein fonteinkruid, blaasjeskruid en kleinste egelskop.

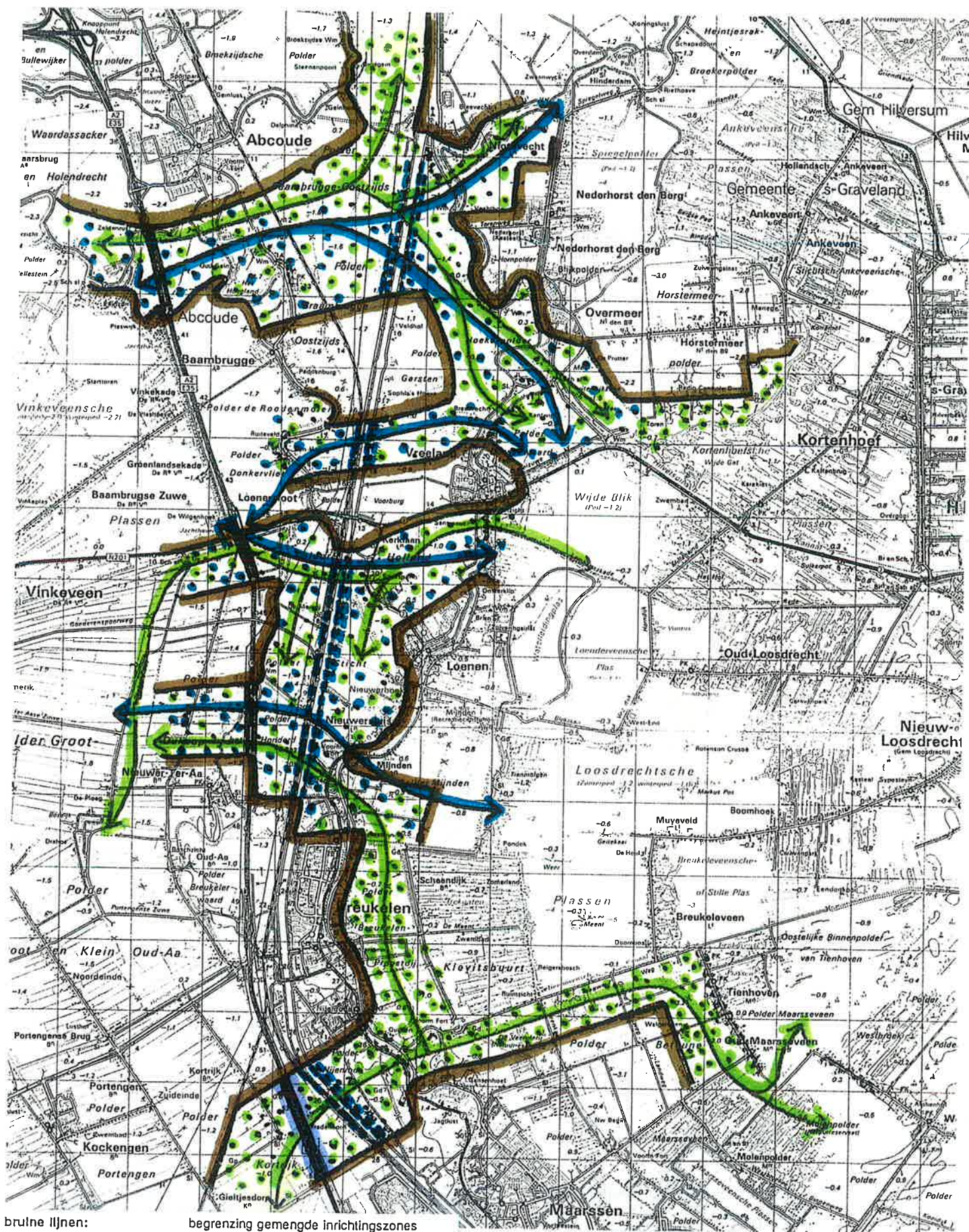
In het gebied liggen enkele moerasbossen bestaande uit elzenbroek- en berkenbroekbossen. De restanten oeverland langs het Wijde Blick bieden plaats aan een voor Nederland unieke combinatie van zachte berk en lijsterbes- en sporkehout. Verder zijn ze botanisch belangrijk vanwege het voorkomen van galigaanvelden, rietlanden met draadzegge, rietorchis en koningsvaren en elzenbroek met groot springzaad. De Suikerpot is uniek vanwege de ouderdom en soortenrijkdom van het elzenbroekbos.

Fauna

In de moerasbossen broeden onder meer havik, buizerd, boomvalk, wespandief, wielewaal, kleine bonte specht en goudvink. In Het Hol komt verder nog een vrij soortenrijke macro-fauna voor, met veel soorten die indicatief zijn voor zuurstofrijk en schoon water. Het Wijde Blick is onder meer van betekenis voor macrofauna, vissen en watervogels zoals eenden, smienten en futen.

De vogel- en habitatrichtlijn

Het Wijde Blick is (deels) aangewezen als onderdeel van het vogelbeschermingsgebied Oostelijke Vechtplassen, in het kader van de Europese Vogelrichtlijn. De beschermende status heeft tot doel het voortbestaan van honderden vogelsoorten in Europa te verzekeren.



- bruine lijnen: begrenzing gemeente inrichtingszones
- blauwe pijlen: hoofdverbindingen moerasrijke biotopen
- blauwe stippen: vooral moerasrijke elementen
- groene pijlen: hoofdverbindingen bosachtige biotopen
- groene stippen: vooral bosachtige elementen
- blauwe streepjeslijn enkel: plasbodem met uitstapplaatsen;
- blauwe streepjeslijn dubbel: 'uiterwaarden' omleggen dijk;
- paarse balk: zone waar kruisingsvoorzieningen bij de rijks-
weg nodig zijn.

KAART 5 ECOLOGISCHE VERBINDINGSZONE VECHTPLASSEN

Het gebied Oostelijke Vechtplassen is aangewezen als Speciale beschermingszone onder de Vogelrichtlijn vanwege de aanwezigheid van open water, moerassen met verlandingsstadia en vochtige graslanden, die als geheel het leefgebied vormen van een aantal in de richtlijn genoemde vogelsoorten. De Oostelijke Vechtplassen behoort tot één van de vijf belangrijkste broedgebieden voor Woudaapje, Purperreiger, Zwarte Stern en IJsvogel in Nederland. Andere soorten waarvoor het gebied van betekenis is zijn Roerdomp en Porseleinhoen. Als overwinteringsgebied en/of rustplaats is het gebied van betekenis voor Kolgans, Grauwe Gans, Krakeend, Smient, Slobeend, Tafeleend en Wulp. Het moerasgebied en de rietkragen zijn verder van belang als broedgebied voor Snor, Rietzanger en Grote Karet. In het gebied komen verder beperkt voor Bruine Kiekendief, Kwartelkoning, Visdief en Blauwborst.

Begin juli 2003 heeft de Europese Commissie ingestemd met de lijst van gebieden die Nederland heeft ingediend voor de Habitatrichtlijn. Ook de Oostelijke Vechtplassen (welke is gelegen aan de oostzijde van het plangebied) is aangemeld als Habitatrichtlijngebied. Het belang van dit gebied is weergegeven in onderstaande tabel:

Habitatrichtlijngebied Oostelijke Vechtplassen

Belangrijkste gebied voor: Habitatype

- Van nature eutrofe meren met vegetatie van het Verbond van grote fonteinkruiden of het Kikkerbeetverbond (Magnopotamon of Hydrocharition)
- Overgangs- en trilveen:
- Veenbossen: Berkenbos met veenbos*

Soort

- Gevlekte witsnuitlibel
- Gestreepte waterroofkever

Verder aangemeld voor:

Habitatype

- Kalkhoudende oligotrofe wateren met bentische vegetaties met kranswieren (Chara spp.)
- Noord-Atlantische vochtige heide met Dophei (Erica tetralix)
- Grasland met Pijpestrootje (Molinia) op kalkhoudende, venige of lemige kleibodem (Blauwgrasland, EU-Molinion)
- Kalkhoudende moerassen met Galigaan (Cladium mariscus) en soorten van het Knopbies-verbond (Caricion davallianae) *

Soort

- Bittervoorn
- Kleine modderkruiper
- Kamsalamander
- Rivierdonderpad
- Meervleermuis
- Noordse Woelmuis*
- Groenknolorchis

* Habitattypen en soorten die in de bijlagen van de Habitatrichtlijn als prioritair zijn aangemerkt

Het bestemmingsplan heeft een overwegend consoliderend karakter. Behoud van de landschappelijke basisstructuur, de karakteristieke opbouw en de aanwezige natuurwaarden vormt het uitgangspunt van het plan. Er zijn geen ingrepen gepland die vanuit natuurbeleid moeten worden verantwoord. Er zijn dus geen significante gevolgen te verwachten voor de in het gebied aanwezige natuurwaarden. Derhalve wordt in het bestemmingsplan volstaan met een bestemming tot "natuurgebied" en/of "water met natuur- en landschapswaarde".

Ontwikkelingen

Het deelgebied Het Hol is voor een groot deel eigendom van Natuurmonumenten. Deze kwelzone wil men gebruiken voor de verdere ontwikkeling van trilveen.

De provincie Noord-Holland is van plan om een groot gedeelte van de gronden in het plangebied over te dragen aan de Vereniging Natuurmonumenten.

3.6 Recreatie

Huidige situatie

Het Vechtplassengebied heeft een belangrijke recreatieve functie. De attractiviteit is voornamelijk gelegen in de vele mogelijkheden voor de watersport en oeverrecreatie, de landschappelijke kwaliteit van het gebied en de ligging op korte afstand van enkele grote steden.

Ook in het plangebied wordt op verschillende wijzen gerecreëerd. De verschillende recreatievormen zijn gekoppeld aan het karakter van de verschillende deelgebieden. Zo is het Wijde Blick van groot belang voor de water- en oeverrecreatie. In de zomermaanden wordt het gebied druk bezocht. Aan het Moleneind uit de recreatieve functie zich vooral in de aanwezigheid van jachthavens en de opslag van boten op de wal. In het gebied zijn in totaal 6 jachthavens en één jachtwerf, welke ook (voor een deel) een functie als jachthaven heeft, aanwezig.

De toenemende belangstelling voor de waterrecreatie en de komst van grotere boten hebben er de afgelopen jaren toe geleid dat een aantal jachthavens in omvang is uitgebreid. Ook vindt steeds meer opslag van boten op de wal plaats.

Vanwege de landschappelijke attractiviteit bevindt zich in het gebied een groot aantal woonschepen (zowel permanent als recreatief bewoond) en recreatiewoningen.

Woonschepen

Alle in het plangebied aanwezige ligplaatsen voor woonschepen zijn geïnventariseerd. Het gebied telt 41 ligplaatsen voor woonschepen.

	Aantal ligplaatsen voor woonsche- pen
In Jachthavens	4
- Kortenhoef	2
<i>Locatie Moleneind 1</i>	
- Vredeland	1
- De Nieuwe Zuwe	1
Buiten jachthavens	37
- Achter Moleneind	21
- Vreelandseweg	9
- Hensens	7
Totaal	41

De overige jachthavens, te weten Brugzicht, Kortenhoef, *locatie Moleneind 23-25* en De Wijde Blick, hebben geen ligplaatsen voor woonschepen. Ook jachtwerf De Kloet heeft geen ligplaatsen voor woonschepen.

Door de verspreide ligging in o.a. natuurgebieden is een aantal woonschepen beeldverstorend voor het landschap. Dit is met name het geval op zichtlocaties, waar de afwijkende vorm, het materiaalgebruik en de technische staat van de woonschepen het landschap verstoren. Een aantal woonschepen is niet aangesloten op de riolering, het afvalwater wordt direct geloosd op het oppervlaktewater.

In de tabel in de bijlage is de inventarisatie van de woonschepen in het plangebied weergegeven. In deze tabel is aangegeven welke woonschepen permanent gebruikt worden en welke woonschepen recreatief gebruikt worden.

Recreatiewoningen

De recreatiewoningen liggen in hoofdzaak achter de oorspronkelijke bebouwing aan de westzijde van het Moleneind en aan de Zuwe, in de directe nabijheid van de jachthaven.

De huidige ligging van de woonschepen en recreatiewoningen is weergegeven op kaart 6a en b. Op de kaart in de bijlage is nader ingegaan op de ligplaatsen voor woonschepen.



KAART 6a INVENTARISATIE (excl. ligplaatsen)



KAART 6b INVENTARISATIE (ligplaatsen)

Het plangebied is moeilijk toegankelijk voor mensen, die geen (woon)boot of tweede woning hebben in het gebied, maar wel behoefte hebben aan natuur- of watergebonden recreatiemogelijkheden. Het gebied heeft in de huidige situatie weinig voorzieningen voor oever- en landrecreatie. Een groot deel van het oevergebied is slecht toegankelijk voor wandelaars en fietsers, Het Hol is zelfs afgesloten voor het publiek. Aan de zuidgrens van het plangebied loopt een recreatief pad. Vanaf Vreeland tot het Moleneind is dit een verhard fietspad. Ten oosten van het Moleneind is het een onverhard wandelpad (Kromme Rade).

Volkstuinen worden tegenwoordig in hoge mate recreatief gebruikt. In het plangebied ligt één groot volkstuincomplex en verder enkele clusters van moestuinen. Het grote complex ligt aan de Vreelandseweg, tussen het Moleneind en de Suikerpot. In totaal telt het complex ongeveer 150 volkstuinen. De grootschaligheid van het complex vormt een inbreuk op het landschap.

Ontwikkelingen

Vanuit de jachthavens bestaat er een vraag naar uitbreiding van het aantal ligplaatsen, zowel in het water als op de wal. Dit betekent dat de huidige ruimtebegrenzing van de jachthavens onder druk komt te staan. Een verder ruimtebeslag zou echter ten koste gaan van waardevol natuurgebied.

Er is een ontwikkeling zichtbaar in grotere, snellere en meer luxe boten. Deze ontwikkeling leidt tot een groter ruimtebeslag, meer permanent gebruik en aantasting van het landschap. Een andere ontwikkeling is dat zowel woonschepen als recreatiewoningen in toenemende mate worden gebruikt voor permanente bewoning.

De volkstuinen op het grote complex aan de Vreelandseweg krijgen steeds meer een functie voor de verblijfsrecreatie. Dit gaat gepaard met de bouw van opstallen en de aanleg van siertuinen.

3.7 Land- en tuinbouw

Melkveehouderij

Landbouw vormt de basis van de ontginning van het gebied en is eeuwenlang de voornaamste functie van het gebied geweest. Tegenwoordig is er nog slechts één grondgebonden agrarisch bedrijf in het gehele plangebied actief. Het betreft een melkveehouderij met een areaal grasland van ongeveer 12 ha. De bedrijfsgebouwen zijn gelegen aan het Moleneind. Op het agrarisch bouwperceel bevinden zich tevens twee bedrijfswoningen.

Tuinbouwbedrijven

Aan de Kromme Rade bevindt zich een tweetal sierplantenkwekerijen, met een verkoop van eigen gekweekte en aanverwante producten. De bedrijfsbebouwing, in hoofdzaak bestaande uit kassen, dringt tot diep in het landschap door.

Oorspronkelijk was de bebouwing aan de Kromme Rade kleinschalig van karakter. De aanwezige kassencomplexen vormen hierop een inbreuk. Daarnaast sluit de aanwezigheid van glastuinbouw in het gebied niet aan bij het op natuur en landschap gerichte provinciaal beleid.

3.8 Niet-agrarische bedrijvigheid

Jachtwerf

De ligging van de scheepswerf aan de zuidoostzijde van het Moleneind heeft geen rechtstreekse verbinding met het Wijde Blik. De situering is daarmee enigszins onlogisch. De opslag van de boten rond de scheepswerf past niet in het landschappelijk beeld. Daarnaast wordt beduidend meer ruimte in beslag genomen voor de opslag en het aanmeren van boten dan op grond van het vigerend bestemmingsplan is toegestaan. De jachtwerf heeft (voor een deel) ook een functie als jachthaven.

Tuincentrum

Op de hoek van de Kromme Rade en de Vreelandseweg bevindt zich een tuincentrum. Door middel van een artikel 19 procedure is het bedrijf uitgebreid. De uitbreiding omvatte een vergroting van het parkeerterrein en nieuwbouw winkelruimte/kassen. Vanwege zijn omvang vormt het centrum een aantasting van het landschap. De verkeersaantrekkende werking van het tuincentrum, in relatie tot de ontsluiting, belemmert de doorstroming van het verkeer op de provinciale weg en op de Kromme Rade.

Opslag

Aan de Kromme Rade bevindt zich een langgerekte kavel waar opslag plaatsvindt van containers, bestratingsmaterialen, zwarte grond en vulzand. Het betreft hier een grootschalige vorm van opslag die tot ver in het landschap doorloopt.

Botenverhuurbedrijf

Aan het Moleneind bevindt zich een verhuurbedrijf van roeiboten met daaraan ondergeschikt een horecavoorziening en een bedrijfswoning.

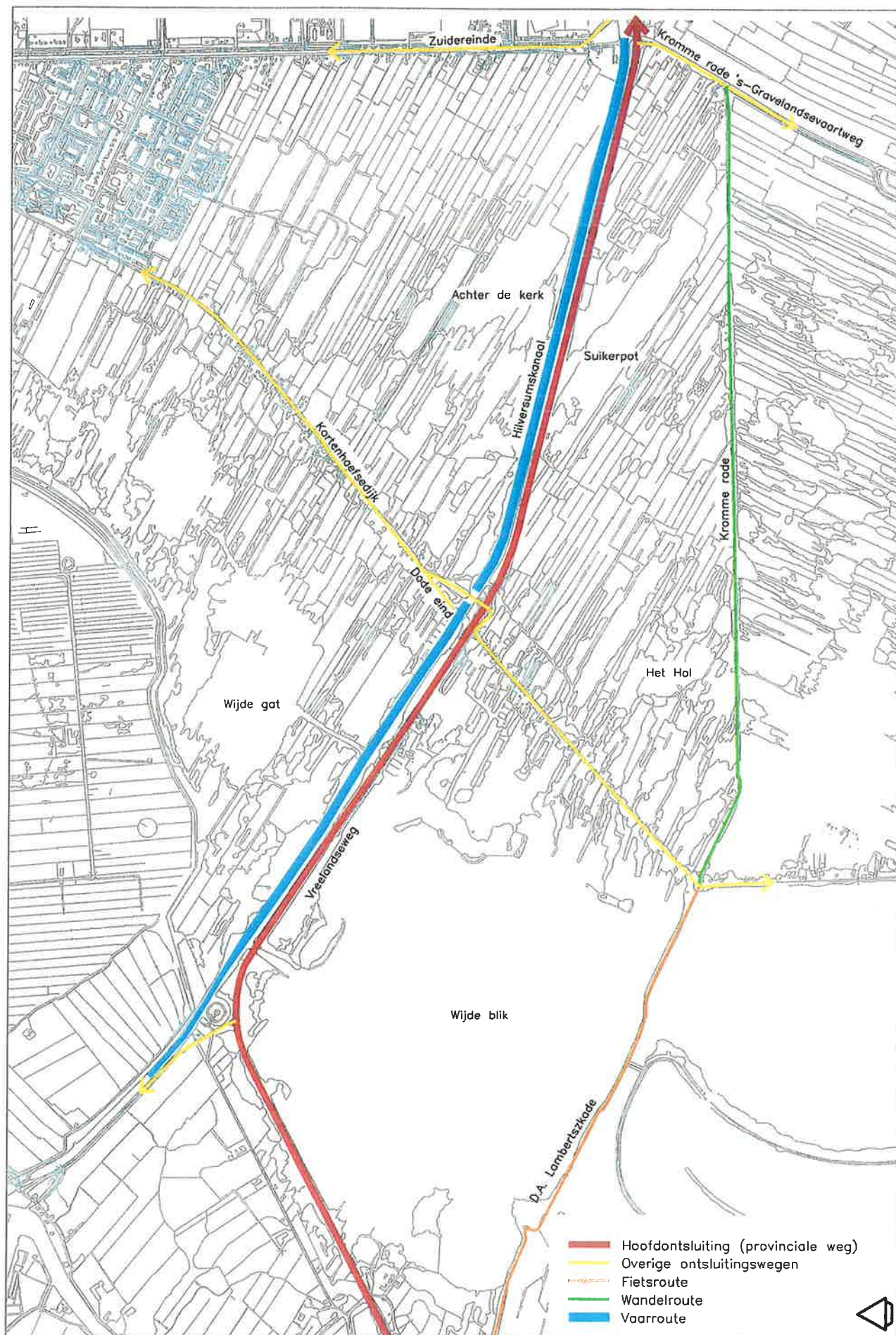
De ligging van bovenstaande bedrijven is weergegeven op kaart 6a.

3.9 Wonen

Binnen het plangebied is de woonbebouwing voornamelijk geconcentreerd aan de bebouwingslinten het Moleneind en het noord-zuid lopend gedeelte van de Kromme Rade. Daarnaast bevinden zich nog enkele woningen aan het onverhard gedeelte van de Kromme Rade. In totaal telt het gebied ca. 75 woningen. Deze woningen zijn praktisch alle vrijstaand gebouwd. Onder deze woningen treft men een aantal voormalige boerderijen en landarbeiderswoningen aan. Het gaat hier om in hoofdzaak gebiedsgebonden wonen.

Er is een toenemende belangstelling voor wonen in landschappelijk waardevol gebied op een niet al te grote afstand van de stad. Deze trend vormt een bedreiging voor het gebied, waarin de woonbebouwing zich beperkt tot enkele bestaande bebouwingslinten en het wonen in hoofdzaak een grondgebonden karakter heeft.

De bestaande woningen zijn weergegeven op kaart 6a.



KAART 7 INFRASTRUCTUUR

3.10 Overige functies

Fort Kijkuit, Nieuwe Hollandse Waterlinie

Het Fort Kijkuit is eigendom van Natuurmonumenten en wordt incidenteel gebruikt voor het bieden van tijdelijk onderdak aan vrijwilligersgroepen die behulpzaam zijn bij het onderhoud in het natuurgebied.

Steunpunt natuurbeheer

Op het terrein grenzend aan Fort Kijkuit is een steunpunt gevestigd voor het beheer van de omliggende natuurgebieden. Naast een dienstgebouw en een dienstwoning bestaat de bebouwing hoofdzakelijk uit opslagloodsen voor onderhoudsmaterieel.

Nutsvoorziening

Achter het woonperceel Moleneind 83 bevindt zich een gasdrukregel- en meetstation ten behoeve van de energievoorziening.

Horeca

In het plangebied bevindt zich een aantal horecavoorzieningen. In de regel gaat het om niet-zelfstandige vormen van horeca, zoals bij een aantal jachthavens en bij het botenverhuurbedrijf. Een uitzondering hierop vormt de aan het Moleneind, aan de zuidrand van het plangebied, gevestigde kiosk.

3.11 Infrastructuur

Het plangebied wordt grotendeels begrensd door infrastructuur waarvan de Vreelandseweg de voornaamste is. Deze provinciale weg vormt de verbinding tussen Haarlem/A2 en Hilversum (Kaart 7).

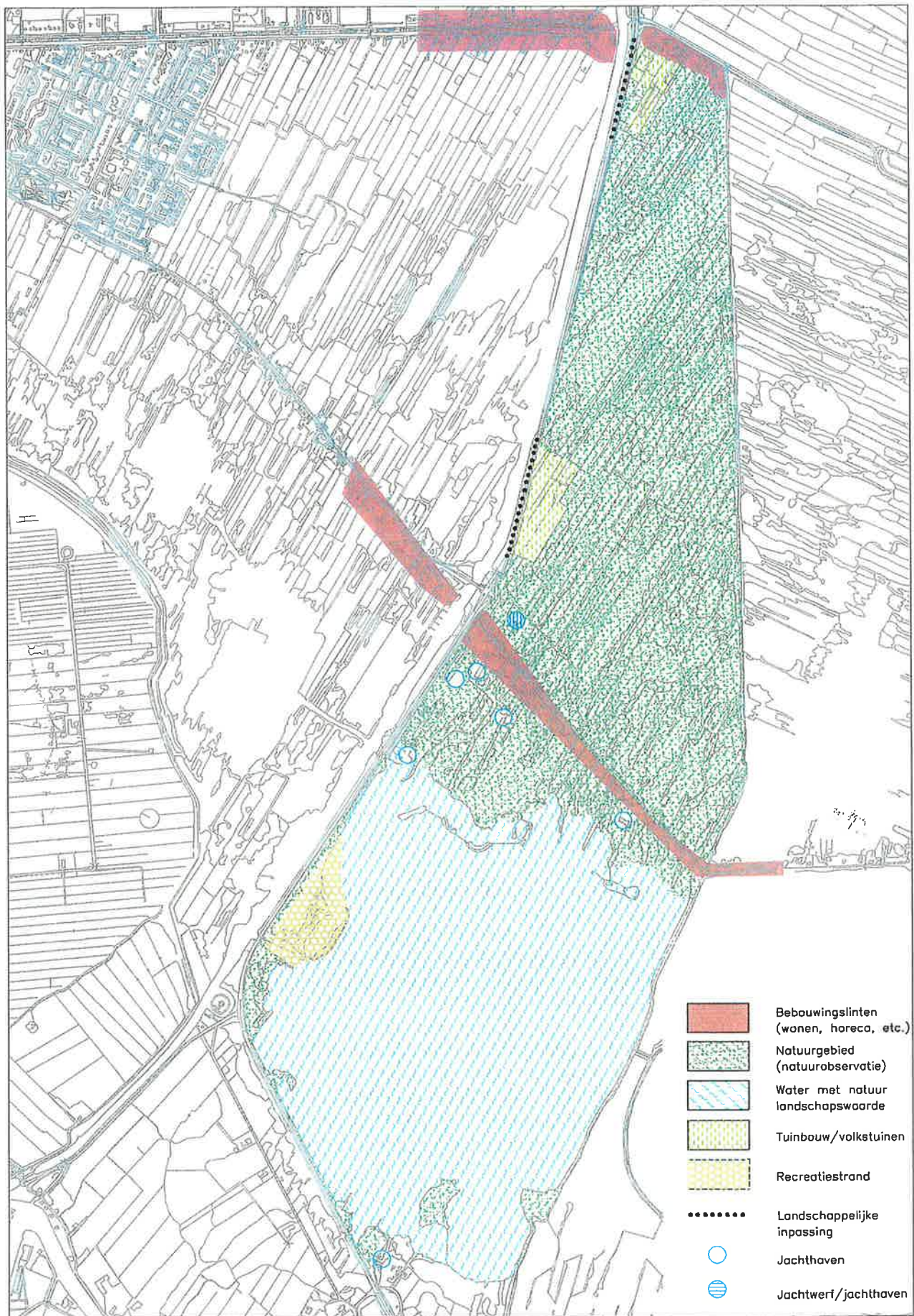
De oostkant van het gebied wordt begrensd door de Kromme Rade. Het kruispunt tussen de Vreelandseweg en de Kromme Rade verwerkt het verkeer van en naar de kernen van 's-Graveland en Loosdrecht.

Het Moleneind doorsnijdt het plangebied in noord-zuidrichting. Deze weg heeft in hoofdzaak een functie voor het bestemmingsverkeer.

Langs de Vreelandseweg en het aansluitend gedeelte van de Kromme Rade liggen vrijliggende fietspaden.

Ten westen van Moleneind loopt, langs de zuidwestelijke oever van Het Wijde Blik, een fietsroute (D.A. Lambertszkade), dat ten oosten van Moleneind overgaat in een onverhard wandelpad (Kromme Rade). Beide langzaam verkeersroutes vormen tevens de grens van het plangebied (Kaart 7).

Ten noorden van het plangebied loopt, parallel aan de Vreelandseweg, het Hilversums kanaal. Dit kanaal staat in directe verbinding met het water in het plangebied. Onder de Vreelandseweg bevinden zich twee onderdoorgangen. Eén van deze onderdoorgangen vormt de enige vaarverbinding met het Wijde Blik, waardoor deze plas veel minder intensief wordt bevaren dan de nabij liggende Loosdrechtse Plas-sen.



KAART 8 VISIE IN HOOFDLIJNEN

4. VISIE IN HOOFDLIJNEN

Het landelijk gebied, de ruimtelijke en functionele structuur inclusief de bebouwingslinten, wordt als een samenhangend geheel beschouwd. Gestreefd wordt naar een optimale afstemming tussen de verschillende aanwezige functies, waarbij het behoud van de landschappelijke basisstructuur, de karakteristieke opbouw en de aanwezige natuurwaarden het uitgangspunt vormt (Kaart 8).

Hoewel zich in het plangebied thans nog weinig echte knelpunten voordoen, staan met name de ecologische en landschappelijke waarden van het gebied behoorlijk onder druk. Dit betekent dat het bestemmingsplan voldoende waarborgen moet bevatten voor het behoud van de karakteristieke waarden van het gebied en voldoende sturingsmechanismen om ongewenste ontwikkelingen tegen te kunnen gaan.

Het beleid zal dan ook, met respect voor de aanwezige functies in het gebied, gericht worden op:

- behoud, versterking en verdere ontwikkeling van de in het plangebied voorkomende natuur- en landschapswaarden in de vorm van moerasbossen en veenweidegebieden - welke in hun verscheidenheid en samenhang - een gevarieerde flora en fauna tot gevolg hebben;
- behoud, versterking en verdere ontwikkeling van de voor dit gebied kenmerkende ecotopen (water, oevers, graslanden, opgaande beplanting) in samenhang met daarvoor vereiste waterkwaliteit en waterkwantiteit.

Voor de bescherming van de landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden in het gebied moet uitbreiding van functies en/of nieuwe ontwikkelingen welke afbreuk doen aan de openheid van het landschap, of een verstoring vormen van de natuurwaarden, worden tegengegaan.

Verdere toename van bebouwing, infrastructuur, of andere activiteiten die geen relatie hebben met het landelijk gebied zal worden tegengegaan.

Voor de woonschepen die uit het oogpunt tot behoud van natuur en landschapswaarden niet aanvaardbaar zijn, wordt clustering en verplaatsing voorgestaan.

Verder is het beleid gericht op het behoud van het karakteristieke verkavelingspatroon, welke o.m. wordt bepaald door waterlopen, wegen, bebouwingslinten en de landschappelijke context waarin zij voorkomen.

Bij het zoeken naar oplossingen moet het adagium "geven en nemen" in acht worden genomen. Van groot belang hierbij is de handhaafbaarheid. Dit betekent dat het plan voldoende realiteitswaarde moet hebben. Een belangrijk aspect hierbij is dat bij scheiding van conflicterende activiteiten aansluiting wordt gezocht bij natuurlijke grenzen. Zo zullen ook bij de begrenzing van de te beschermen natuurgebieden natuurlijke grenzen worden gecreëerd. Percelen die op deze wijze bij het natuurgebied worden getrokken, dienen te worden overgedragen aan een organisatie ter behartiging van natuurbelangen.

Mede met het oog op de rechtszekerheid, heeft het bestemmingsplan een overwegend consoliderend karakter. Bestaande functies worden dan ook in beginsel gelegaliseerd. Functies die vanwege hun grootschaligheid een grote aantasting vormen voor het landschap dienen, waar mogelijk, landschappelijk te worden ingepast of te worden verplaatst naar een geschikte locatie elders in de gemeente.

5. PLANBESCHRIJVING

5.1. Bestemmingsvorm

De steeds toenemende druk op de aanwezige natuur- en landschapswaarden vraagt om een beperking van functies die een aantasting of bedreiging vormen voor deze waarden. In zoverre bestaat er duidelijk behoefte aan sturingsmogelijkheden. Het plan is verder overwegend consoliderend van karakter. Dit betekent dat in beginsel bestaande functies in het plan zijn bestemd of als medebestemming zijn opgenomen. .

Deze opzet heeft ertoe geleid dat het overgrote deel van de in het plangebied voorkomende functies een conserverende perceelsgerichte bestemming heeft gekregen. Dit betreft in hoofdzaak de in de bebouwingslinten gesitueerde functies, zoals de burgerwoningen en agrarische bouwpercelen, doch ook functies die zich tot ver daarbuiten uitstrekken en dus een duidelijke fysieke begrenzing behoeven, zoals tuincentra/kwekerijen en jachthavens/jachtwerf.

De achterliggende waardevolle gebieden daarentegen zijn gebiedsgericht bestemd (bestemmingen 'natuurgebied' en 'water met natuur- en landschapswaarde'). Deze bestemmingen zijn gericht op het behoud, de versterking en verdere uitbouw van de aanwezige natuur- en landschapswaarden.

Daarnaast bevat het plan nog een kleinschalige ontwikkeling, in de vorm van de aanleg van een recreatiestrand/surfteiler. Ook deze nieuwe dagrecreatieve voorziening heeft een globale gebiedsgerichte bestemming gekregen, waarin een aantal m.n. kwalitatieve randvoorwaarden is opgenomen, gericht op de landschappelijke inpassing.

Waar nu reeds wordt verwacht dat er binnen het plangebied functiewisselingen kunnen plaatsvinden, wordt via een wijzigingsbevoegdheid de richting aangegeven waarbinnen deze functieverandering aanvaardbaar is.

In de paragrafen 5.2 t/m 5.7 wordt nader ingegaan op de wijze waarop in het bestemmingsplan de bestaande functies op elkaar zijn afgestemd.

5.2. Natuur en landschap

Met betrekking tot aanwezige natuurwaarden en landschappelijke aspecten wordt het huidige gemeentelijk beleid gecontinueerd, waarbij tevens wordt aangesloten op het vigerend beleid van rijk en provincie.

Dit heeft ertoe geleid dat het overgrote gedeelte van het plangebied bestemd is als "natuurgebied". Het gaat hier om open water, moerasbossen, trilveen, rietlanden, graslanden en ruigtelanden. Het open water van het Wijde Blik is bestemd als "water met natuur- en landschapswaarde".

Beide bestemmingen zijn gericht op het behoud, de versterking en verdere uitbouw van de aanwezige natuur- en landschapswaarden. Aan gebruik dat een inbreuk pleegt op de aanwezige waarden van deze gebieden, is een halt toegeroepen. Dit betekent dat bestaand gebruik gelegaliseerd is door middel van een medebestemming, doch dat uitbreiding van deze functies niet is toegestaan. Gedoeld wordt hier onder meer op het 'bevriezen' van het aantal recreatiewoningen.

5.3. Recreatie

* *Algemeen*

Bepaalde vormen van recreatie vormen bij een verdergaande uitbreiding een bedreiging van de aanwezige landschaps- en natuurwaarden van het gebied.

Het gaat hier om het toenemend ruimtebeslag van jachthavens, buitenopslag van boten, en het aantal verblijfsrecreatieve onderkomens in de vorm van woonschepen en recreatiewoningen. Voor deze recreatievoorzieningen biedt het plan geen mogelijkheden voor uitbreiding.

Daarentegen zijn in het plangebied, met name voor mensen die geen boot of recreatieonderkomen hebben, weinig voorzieningen voor dagrecreatie.

Het betreft hier mogelijkheden voor oeverrecreatie en toegankelijkheid voor fietsers en wandelaars. Het plan biedt hiervoor een aantal ontwikkelingsmogelijkheden.

* *Waterrecreatie*

Begrenzing jachthavens

Om verdere aantasting van waardevol natuurgebied te voorkomen, wordt uitbreiding van de jachthavenfuncties slechts toegestaan binnen de feitelijke begrenzing. Vanwege de handhaafbaarheid is voor de begrenzing aansluiting gezocht bij natuurlijke grenzen. De fysieke begrenzing van de bestemming vormt aldus de beperking voor het aantal ligplaatsen. Ook dient er rekening mee te worden gehouden dat parkeren op eigen terrein moet plaatsvinden.

Buitenopslag van boten

Om de toenemende opslag van boten op de wal tegen te gaan, wordt hiertoe een restrictief beleid gevoerd. Buitenopslag van boten is slechts toegestaan op gronden met de bestemmingen jachthaven, jachtwerf, botenverhuurbedrijf en bij de bestemming dagrecreatieve doeleinden II (deze laatste voorzover het betreft opslag van boten van de aldaar te huisvesten waterscouts). Voor het overige is buitenopslag van boten in het plangebied expliciet verboden.

* *Recreatie-eilanden*

De aan de oostzijde van het Wijde Blik aangelegde recreatie-eilanden zijn conform het vigerend bestemmingsplan bestemd voor dagrecreatie, incl. aanleg van boten en waterkerende gronden (dagrecreatieve doeleinden I).

* *Recreatiestrand/surfvoer*

Om de mogelijkheden voor oeverrecreatie te vergroten, wordt in het bestemmingsplan uitgegaan van de aanleg van een recreatiestrand en een surfvoer met sanitaire voorzieningen en een kiosk met terras, aan de noordoostelijke oever van het Wijde Blik.

Alvorens tot uitvoering van de aanleg van het recreatiestrand en bijbehorende voorzieningen wordt overgegaan, dient nader onderzoek plaats te vinden naar de eventuele gevolgen voor de flora en fauna.

Door de beperkte ontsluitingsmogelijkheden, is er geen ruimte aanwezig voor groot-schalige recreatieve voorzieningen. Om de situatie beheersbaar te houden, zal het aantal te realiseren parkeervoorzieningen worden beperkt en wordt uitgegaan van betaald parkeren.

Van belang hierbij is ook dat het recreatiestrand op een goede en veilige wijze bereikbaar wordt gemaakt voor fietsers en voetgangers en dat er voldoende fietsenstallingen worden aangelegd. Hierdoor wordt het langzaam verkeer gestimuleerd en het autoverkeer teruggedrongen.

Aan de oostzijde van het recreatiestrand en surfoever wordt ruimte geboden voor het realiseren van een verenigingsgebouw voor de zeescouts.

In de voorschriften (beschrijving in hoofdlijnen) zijn randvoorwaarden opgenomen welke gericht zijn op een goede landschappelijke inpassing o.m. van de parkeer-voorzieningen.

* *Natuurrecreatie*

Met name ten aanzien van het oostelijk deel van het plangebied zullen, in samenwerking met Natuurmonumenten, de mogelijkheden om het gebied voor natuurrecreanten, daar waar wenselijk, toegankelijker en attractiever te maken, worden uitgebreid, door bijvoorbeeld:

- de verdere uitbouw van de D.A. Lambertszkade en Kromme Rade tot doorgaande (recreatieve) wandelroute;
- de aanleg van kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen ten behoeve van wandelen, vissen, kanoën en natuurobservatie, in de vorm van aanlegsteigers, visstekjes, picknickplaatsen, observatiepunten, informatieborden, zitbanken e.d.

* *Recreatiewoningen*

Op het recreatieterrein aan de oostzijde van Moleneind bevinden zich in het bebouwingslint 2 woningen. Achter deze woningen bevinden zich nog 2 woningen, 2 recreatiewoning en 9 standplaatsen voor stacaravans. Dit terrein is conform de feitelijke inrichting in het bestemmingsplan opgenomen en bestemd als "verblijfsrecreatieve doeleinden". Het plan biedt echter geen mogelijkheid tot uitbreiding van het aantal standplaatsen of recreatiewoningen.

Verder bevindt zich verspreid in het plangebied nog een groot aantal recreatiewoningen. Deze bestaande recreatiewoningen zijn in het bestemmingsplan gelegaliseerd door middel van een aanduiding op de plankaart (veelal) in de bestemming natuurgebied, incidenteel in de bestemming jachthaven en in de bestemming agrarische doeleinden. Er worden geen nieuwe recreatiewoningen toegestaan. Aan de bebouwing worden beperkingen opgelegd qua oppervlakte, bouwmassa en bijgebouwen.

In het verleden is een aantal bewoners een persoonsgebonden, niet overdraagbare ontheffing verleend om de recreatiewoning permanent te mogen bewonen. Er is voor deze bewoners voorzien in een persoonsgebonden overgangsrecht om de recreatiewoning permanent te mogen bewonen. Wanneer de huidige bewoners de bewoning beëindigen, mag de woning uitsluitend nog als recreatiewoning worden gebruikt.

Het permanent bewonen van recreatiewoningen is expliciet verboden. Overtreding van dit voorschrift levert een strafbaar feit op in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden welke de natuurlijke en/of landschappelijke waarden van het gebied aantasten, zullen worden tegengegaan door middel van een aanlegvergunningstelsel.

* *Woonschepen*

Alle in het plangebied voorkomende woonschepen (recreatief en permanent) zijn geïnventariseerd. Het gebied telt 41 ligplaatsen voor woonschepen. Uitgangspunt is dat het totaal aantal in het plangebied voorkomende woonschepen niet mag worden vergroot. Voor iedere ligplaats is nagegaan in welke mate deze uit het oogpunt van landschap en natuurbehoud aanvaardbaar is in het plangebied.

- Aan de hand van dit criterium is het merendeel van de ligplaatsen van de woonschepen positief opgenomen in de betreffende bestemming.

De ligplaatsen in de jachthavens en een aantal ligplaatsen buiten jachthavens vormen niet direct een bedreiging voor de aanwezige natuur- en landschapswaarden en zijn derhalve op de betreffende locatie toegestaan. Voor de ligplaatsen buiten de jachthavens is voorzien in een bescheiden mogelijkheid om per woonschip één bijgebouw op de wal op te richten.

Vanwege bescherming van de aanwezige natuur- en landschapswaarden is een aantal ligplaatsen geen positieve bestemming toegekend. Het gaat hier om 11 ligplaatsen buiten de jachthavens. Van deze 11 ligplaatsen zijn er 10 onder het overgangrecht geplaatst en 1 ligplaats is vervallen, deze is verplaatst naar de jachtwerf/jachthaven. In bijlage 1 zijn alle ligplaatsen aangegeven, ook die onder het overgangsrecht zijn geplaatst. Voor deze ligplaatsen wordt gestreefd naar concentratie door verplaatsing naar de jachthavens. In de jachthavens worden extra ligplaatsen mogelijk gemaakt om deze boten op te vangen. In de jachthavens is de landschappelijke inpasbaarheid het grootst en kunnen de woonschepen op relatief eenvoudige wijze worden aangesloten op het rioleringsstelsel en voorzieningen voor drinkwater, gas en elektra. Elke jachthaven krijgt extra ligplaatsen, waardoor het totaal aantal toegestane ligplaatsen binnen het plangebied 41 bedraagt.

In de voorschriften is het aantal ligplaatsen *buiten de jachthavens* met een aanduiding op de plankaart opgenomen. In totaal zijn 26 ligplaatsen met een aanduiding op de plankaart weergegeven. Het permanent bewonen van recreatieve woonschepen is expliciet verboden. Overtreding van dit voorschrift levert een strafbaar feit op in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Ligplaatsen *in de jachthavens* passen in de bestemming "jachthaven". In de voorschriften is opgenomen hoeveel ligplaatsen er per jachthaven zijn toegestaan:

	Huidig aantal ligpl. woonschepen	Extra ligplaatsen t.b.v opvang wegbestemde ligplaatsen.	Totaal
Kortenhoef <i>Locatie Moleineind 1</i>	2	2	4
Vredeland	1	1	2
De Nieuwe Zuwe	1	2	3
De Wijde Blick	-	2	2
Kortenhoef <i>Locatie Moleneind 23-25</i>	-	2	2
Jachtwerf De Kloet	-	1	1
Brugzicht	-	2	2
Totaal	4	12	16

* **Volkstuinen**

Het grote volkstuincomplex aan de Vreelandseweg is als zodanig bestemd. Het grootschalige complex zal visueel en landschappelijk worden ingepast door middel van de aanplant van de aangrenzende berm aan de Vreelandseweg met streekeigen opgaande beplanting. In het bestemmingsplan worden eisen gesteld aan de landschappelijke inpassing in de richting van de openbare weg, incl. het parkeerterrein.

Eveneens is een verbod opgenomen voor het overnachten op het volkstuincomplex (art. 27, gebruiksbeplanning).

De overige in het plangebied gelegen moestuincomplexen, hebben een kleinschaliger karakter. Behalve wat kasjes en bergingen zijn deze tuinen vrij van bebouwing, waardoor zij minder in het landschap domineren. Deze moestuinen zijn als aanduiding opgenomen in de bestemming natuurgebied. Door middel van een stringente bebouwingsregeling wordt voorkomen dat ook hier een ontwikkeling plaatsvindt naar verblijfsrecreatie zoals is geschied op het volkstuincomplex aan de Vreelandseweg.

5.4. Agrarische bedrijvigheid

Melkveehouderij

Deze vorm van agrarisch gebruik past in beginsel uitstekend in het gebied. Wel zou, vanwege de ligging van het bedrijf in een relatienotagebied, aangestuurd kunnen worden op het sluiten van een beheerovereenkomst. Het agrarisch bouwperceel is als zodanig bestemd. Er dient rekening te worden gehouden met de stankcirkel/milieuhinderzone van het bedrijf. Binnen het bouwvlak is een deel aangegeven waar uitsluitend opslag van landbouwwerktuigen e.d. als medebestemming is toegestaan.

Teneinde ook voor de toekomst enige flexibiliteit te bieden is in het plan, conform de beleidsnotitie "Vrijkomende (voormalig) agrarische bedrijfsgebouwen" een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het herbestemmen van deze gronden in geval de agrarische bedrijvigheid beëindigd wordt.

Kwekerij

De bedrijfskassen van de aan de Kromme Rade gesitueerde plantenkwekerijen penetreren diep in het landschap. Een verdere uitbreiding van de bedrijfskassen richting natuurgebied is dan ook slechts toegestaan onder de voorwaarde dat de kassen landschappelijk worden ingepast door middel van de aanplant van streekeigen opgaande beplanting.

5.5. Niet-agrarische bedrijvigheid

Tuincentrum

Het tuincentrum op de hoek van de Kromme Rade en de Vreelandseweg is, inclusief de uitbreiding, als zodanig bestemd. Voor het tuincentrum wordt aanbevolen om het ten westen van het bouwvlak gelegen perceelsgedeelte dat voor buitenopslag, buitenverkoop en parkeren wordt gebruikt, landschappelijk in te passen door middel van de aanplant van streekeigen opgaande beplanting.

Jachtwerf

De huidige feitelijke begrenzing van de jachtwerf is als uitgangspunt genomen. Uitgegaan wordt van de huidige activiteiten en bedrijfsbebouwing. Tevens is voor een deel van de jachtwerf als medebestemming jachthaven opgenomen.

Opslag

Landschapsverstorend - doch als bestaande functie gelegaliseerd. Ten behoeve van sanering van bestaande ruimtelijke ongewenste situaties is een wijzigingsbevoegdheid naar natuurgebied en woondoeleinden opgenomen.

Botenverhuurbedrijf

Bijzonder aandachtspunt vormt hier de aanwezige horeca (zie hieronder).

Horeca

Ten aanzien van de horecafuncties in het plangebied geldt de huidige feitelijke situatie als uitgangspunt. Dit betekent dat de horecavoorzieningen slechts zijn toegestaan, waar deze nu reeds aanwezig zijn en voor zover deze ondersteunend zijn aan de overige op het perceel gevestigde recreatiefuncties (jachthaven, botenverhuurbedrijf). Een uitzondering hierop vormt de aan de zuidwestzijde van Moleneind gelegen kiosk. Hier biedt het plan de mogelijkheid voor de aanleg van een buitenterras met een beperkte omvang.

Bedrijfsdoeleinden

Binnen de bestemming "Jachthaven" (Jachthaven Kortenhoef, locatie Moleneind 1) is de mogelijkheid opgenomen, door middel van een medebestemming, voor verplaatsing van een reeds bestaand bedrijf aan het Zuideinde naar deze locatie. Het gebied aan het Zuideinde kan dan worden heringericht en een woonfunctie krijgen.

5.6. Wonen

Overeenkomstig het rijks- en provinciaal beleid hanteert de gemeente als uitgangspunt dat in het buitengebied geen nieuwe burgerwoningen moeten worden toegestaan. De woonbebouwing en -functie dient beperkt te blijven tot de huidige bebouwingslinten. Dit betekent dat in het bestemmingsplan in beginsel geen ruimte wordt geboden aan nieuwe woningbouwontwikkelingen. De bouwvoorschriften zijn gericht op het behoud van de huidige bebouwingskarakteristiek van deze lintbebouwing.

Een ander aandachtspunt in het plangebied is het tegengaan van permanente bewoning in recreatieve onderkomens, zoals recreatiewoningen en stacaravans. Hier toe is in de gebruiksbepaling een verbod opgenomen. Overtreding hiervan is aangemerkt als een strafbaar feit. Van belang hierbij is dat de in het bestemmingsplan opgenomen gebruiksregeling wordt ondersteund door een stringent handhavingsbeleid.

Een aantal recreatiewoningen wordt reeds geruime tijd permanent bewoond. Naar aanleiding van een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn de permanent bewoonde recreatiewoningen, waarvoor niet een persoonsgebonden ontheffing is verleend bestemd voor "woondoeleinden".

Het plan biedt via een wijzigingsbevoegdheid op drie locaties mogelijkheden tot nieuwbouw van drie woningen. De eerste locatie betreft het perceel gelegen tussen Kromme Rade 8 en 9 dat momenteel in gebruik is voor opslagdoeleinden voor bouwmaterialen. De opslag snijdt te diep in het landschap en is zeer beeldverstorend. Naar verwachting zullen binnen de planperiode de bedrijfsactiviteiten worden verplaatst naar een locatie elders in de gemeente.

De tweede locatie betreft het perceel gelegen aan Moleneind 78 inclusief het voormalige vervenershuisje. De wijzigingsbevoegdheid voorziet in de mogelijkheid om op een afstand van 22 tot 32 meter van de as van de weg een woning te realiseren.

Tevens is het middels een wijzigingsbevoegdheid mogelijk de melkveehouderij aan het Moleneind na beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering te wijzigen naar woondoeleinden/natuurgebied. Hierbij is de bouw van één nieuwe burgerwoning mogelijk.

5.7. Overige functies

Fort Kijkuit heeft vanwege de cultuurhistorische betekenis als onderdeel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie een adequate, op bescherming gerichte, bestemming gekregen.

Overige functies welke in het bestemmingsplan specifiek zijn bestemd, zijn:

- verkeersdoeleinden (bestaande wegen, inclusief bermen);
- groenvoorzieningen;
- nutsdoeleinden (trafostation);

6. MILIEU

6.1 Geluidhinder

Wegverkeerslawaaï

Het bestemmingsplan biedt - via een wijzigingsbevoegdheid - de mogelijkheid om een aantal woningen te realiseren. Voor deze woningen, welke geprojecteerd zijn binnen de wettelijk bepaalde geluidszone van respectievelijk het Moleneind en de Kromme Rade, is akoestisch onderzoek verricht naar de geluidsbelasting op de gevel van deze woningen.

Uit het onderzoek blijkt voor de woning aan het Moleneind dat de 50 dB(A) lijn (50+5) is gelegen op 9 meter uit de as van de weg en dat de 50 dB(A) lijn voor de woning aan de Kromme Rade is gelegen op 6 meter uit de as van de weg. Deze afstand is opgenomen in de voorschriften. Zodoende wordt voldaan aan de voorschriftsgrenswaarde.

Bij wijziging van de melkveehouderij naar woondoeleinden is de afstand tot de weg voldoende (meer dan 9 m).

Industrielawaaï

Het plangebied bevindt zich niet binnen een zone van een inrichting, welke is opgenomen in art. 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (vm. cat. A-inrichtingen).

Spoorweglawaaï

Het plangebied bevindt zich niet binnen een zone van een spoorlijn.

6.2 Bodemkwaliteit

In het oostelijk deel van het plangebied bevindt zich nog een drietal voormalige stortplaatsen. Twee hiervan zijn gelegen aan de Kromme Rade en één aan het Moleneind. In het kader van het Provinciaal onderzoek naar stortplaatsen, zijn de locaties onderzocht op bodemverontreiniging. Het historisch onderzoek wijst uit dat het hier voornamelijk gaat om bouw- en sloopafval.

In het kader van aanvullend onderzoek is voor twee locaties, met toestemming van de grondeigenaren, een aantal peilbuizen geplaatst en is de kwaliteit van het grondwater onderzocht. Tot op heden is dit onderzoek nog niet afgerond. Uit de tussentijdse onderzoeksresultaten van het grondwater blijkt echter vooralsnog dat er geen sprake is van ernstige grondwaterverontreiniging. Vooralsnog kan gesteld worden dat er op grond van de huidige kennis over de kwaliteit van de bodem geen beletsen aanwezig zijn voor het realiseren van het voorgestelde gebruik.

6.3 Overige milieuaspecten

Beperking van milieuhinder tengevolge van agrarische bedrijfsactiviteiten zal geschieden via de milieuwetgeving.

Het gebied is vanwege zijn grote natuur- en landschapswaarden erg kwetsbaar voor o.m. verstoring, verdroging, vermessing en verzuring. Daarom is in het plan een aan-

legvergunningenstelsel opgenomen voor het uitvoeren van een aantal werken en werkzaamheden welke een aantasting kunnen vormen van één of meerdere van genoemde milieuaspecten (zie art. 28).

7. JURIDISCHE VORMGEVING

7.1 Planvorm

De keuze voor een bestemmingsplan en/of planvorm is afhankelijk van de opzet, inhoud en doelstelling die aan het bestemmingsplan ten grondslag ligt. Voor het plangebied heeft dit geleid tot een deels perceelsgerichte en deels gebiedsgerichte wijze van bestemmen. De onderbouwing hiervan is weergegeven in par. 5.1.

De grote omvang van het plangebied, in relatie tot de verschillende wijze van bestemmen, maakten het noodzakelijk te werken met verschillende kaartbladen. In totaal is het plangebied weergegeven in 6 kaartbladen. Blad A (schaal 1:5000) omvat de gebiedsgerichte bestemmingen en het grootschalige volkstuincomplex. De kaartbladen B t/m F (schaal 1:1000) omvatten per deelgebied de perceelsgerichte bestemmingen.

7.2 Beschrijving in hoofdlijnen

Bij een groot aantal bestemmingen is in het plan gebruik gemaakt van het instrument van de beschrijving in hoofdlijnen.

In deze beschrijving in hoofdlijnen wordt o.m. beschreven hoe de uitvoering en afstemming plaatsvindt met andere beleidssectoren en handhavingsinstrumenten.

Daarnaast wordt, bij bestemmingen waarin meerdere functies mogelijk zijn, de beschrijving in hoofdlijnen ingezet om de bestemmingsomschrijvingen en daarmee samenhangende doelstellingen nader te concretiseren.

Ook zijn hierin kwalitatieve randvoorwaarden opgenomen voor de landschappelijke inpassing van grootschalige functies die een inbreuk plegen in het landschap.

7.3 Handhaving

In het bestemmingsplan is bijzondere aandacht besteed aan het aspect handhaafbaarheid door o.m.:

- voor de begrenzing van de bestemming 'jachthaven' aansluiting te zoeken bij natuurlijke grenzen;
- een gedifferentieerd stelsel van specifieke gebruiksverboden; overtredingen van deze voorschriften leveren een strafbaar feit op, waartegen strafrechtelijk kan worden opgetreden.
- een gedifferentieerd aanlegvergunningstelsel, gekoppeld aan de kwetsbaarheid van de aanwezige natuur- en landschapswaarden van het gebied; overtredingen van deze voorschriften leveren een strafbaar feit op, waartegen strafrechtelijk kan worden opgetreden.
- eigendomsoverdracht van deelgebieden aan de Natuurbelangenorganisatie, waardoor een goed beheer wordt gewaarborgd;

- inzet van ander, meer geëigend, instrumentarium:
 - Wet op de openlucht recreatie, voor het tegengaan van kleinschalige kampeervormen, anders dan - via een vrijstelling van b en w - binnen een agrarisch bouwvlak;
 - milieuwetgeving, voor beperking milieuhinder veroorzaakt door agrarische bedrijvigheid.

Afstemming vindt plaats via het instrument van de beschrijving in hoofdlijnen.

Verboden gebruik

In de gebruiksbepaling is een aantal gebruiksactiviteiten, welke een reële bedreiging vormen van het gebied, genoemd. Het gaat hier o.m. om:

- uitbreiding van het aantal permanente woningen;
- uitbreiding van het aantal recreatiewoningen/ woonschepen;
- permanent bewonen van recreatiewoningen, recreatieve woonschepen en stacaravans;
- zelfstandige vormen van horeca- en (perifere) detailhandelsactiviteiten;
- buitenopslag van boten, (buiten jachthavens, jachtwerf, botenverhuurbedrijf, terrein waterscouts);
- mestopslag buiten de agrarische bouwpercelen.

De gebruiksbepaling maakt duidelijk waar deze activiteiten wèl en waar deze nièt zijn toegestaan.

Aanlegvergunningenstelsel

Voor een adequaat en succesvol handhavingsbeleid is het noodzakelijk dat de bedoeling van de regelgeving duidelijk is. Daartoe bevat het in het plan opgenomen aanlegvergunningenstelsel normen en criteria waaraan een aanvraag voor een vergunning zal worden getoetst.

8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het voorliggende bestemmingsplan is in hoofdzaak conserverend van aard. Nieuwe ontwikkelingen die het plan via een wijzigingsbevoegdheid mogelijk maakt, zoals bij beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering of nieuwbouw van woningen, zullen worden uitgevoerd op particulier initiatief.

Voor nieuwe ontwikkelingen geldt dat de gemeentelijke exploitatieverordening van toepassing is. In deze verordening zijn voorwaarden aangegeven, waaronder de gemeente medewerking zal verlenen tot het in exploitatie brengen van de gronden. Een belangrijke voorwaarde is een financiële bijdrage vanuit de particuliere grondexploitatie aan infrastructurele werken waarvoor de gemeente verantwoordelijk is en aan andere voorzieningen van openbaar nut.

Over de aanleg van het recreatiestrand en surfover aan de Zuwe is inmiddels een haalbaarheidstudie gemaakt. Over de aard en omvang van dit project moet echter nog de besluitvorming plaatsvinden. De exacte kosten van aanleg zijn derhalve nog niet bekend. Bij de besluitvorming zal ook de financiële uitvoerbaarheid betrokken worden.

9. INSpraak EN VOOROVERLEG

Inspraak

Voordat het bestemmingsplan in procedure is gebracht is een ieder, in het kader van inspraak in de gelegenheid gesteld op het voorontwerp bestemmingsplan te reageren. Het voorontwerp bestemmingsplan heeft hiertoe vanaf 25 februari tot en met 24 maart 1999 ter inzage gelegen in het gemeentehuis. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk zienswijzen kenbaar te maken. Op 8 maart 1999 is in het dorps huis De Dobber te Kortenhoef een hoorzitting over het voorontwerp gehouden. Tijdens deze avond is een ieder in de gelegenheid gesteld mondeling zijn zienswijzen kenbaar te maken. Vervolgens zijn op 9 maart 1999 en 11 maart 1999 inloopavonden georganiseerd waarin informatie is gegeven over de afzonderlijke percelen.

Vanwege de vele inspraakreacties en de gemeentelijke herindeling heeft het plan enige tijd stil gelegen. Gedurende deze periode zijn op een aantal punten de inzichten van de gemeente met betrekking tot het plan gewijzigd. Daarnaast is een aantal inspraakreacties op het plan buiten de officiële termijn om ingediend. Tenslotte is op 14 mei 2003 voor betrokkenen die destijds een inspraakreactie hebben ingediend een inloopspreekuur georganiseerd, waarin een aantal relevante opmerkingen is gemaakt. De gemeente acht het van belang om de gewijzigde inzichten, de nagekomen inspraakreacties en de reacties n.a.v. het inloopspreekuur in het ontwerpplan op te nemen.

In dit hoofdstuk zijn, op basis van de gehouden inspraak, overleg en de gewijzigde inzichten van de gemeente Wijdmeren, alle relevante wijzigingen ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan opgenomen. Er is geen onderscheid aangebracht op basis waarvan de wijziging tot stand is gekomen. Hiervoor wordt verwezen naar de inspraaknota, welke als bijlage bij dit ontwerp bestemmingsplan is gevoegd.

Vooroverleg

Het voorontwerp bestemmingsplan is voor het overleg als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening aan onderstaande instanties verzonden:

- a. ANWB
- b. Contact Milieubescherming Noord-Holland
- c. Vereniging Curtevenne
- d. Energie Noord West
- e. Energie Noord West, E-Trans
- f. Gedeputeerde Staten van Noord Holland
- g. Gemeente Hilversum
- h. Gemeente Loenen
- i. Gemeente Loosdrecht
- j. Gewest Gooi- en Vechtstreek, Bussum
- k. Gewest Gooi- en Vechtstreek, Huizen
- l. Groene Hart Team
- m. Hiswa
- n. Inspectie van de Ruimtelijke Ordening
- o. Kampeerraad
- p. KPN Telecom
- q. KvK Gooi- en Eemland

- r. Landelijke Woonbotenorganisatie (LWO)
- s. Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij
- t. Ministerie VROM
- u. Nederlandse Gasunie, afdeling grondzaken
- v. Provinciaal Waterleidingsbedrijf van Noord-Holland
- w. Provincie Noord Holland, inspectie Volksgezondheid
- x. Rijksconsulent voor Economische Zaken in Noord-Holland
- y. Vereniging Leefmilieu Gooi, De Vechtstreek e.o.
- z. Vereniging tot behoud van Natuurmonumenten
- aa. Vereniging van Vrienden van 't Gooi
- bb. WLTO
- cc. Zuiveringschap Amstel- en Gooiland

Van de onder c, d, h, j, m, p, q, r, t, w, y, z en cc genoemde instanties is een reactie ontvangen.

Het eindverslag van de inspraakprocedure en het vooroverleg, alsmede een overzicht van de gewijzigde inzichten, de nagekomen inspraakreacties en de reacties n.a.v. het inloopspreekuur, is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. In deze paragraaf is volstaan met een samenvatting van de aanpassingen van het voorontwerp naar aanleiding van (nagekomen) inspraak, vooroverleg en gewijzigde inzichten. Naast deze opmerkingen zijn ook ambtshalve een aantal wijzigingen in het voorontwerp aangebracht en is het voorontwerp geactualiseerd (onder meer naar aanleiding van nieuwe beleidsstukken, gewijzigde wetgeving e.d.).

De aanpassingen zoals in dit hoofdstuk beschreven hebben betrekking op het voorontwerp. Naar aanleiding van de aanpassingen is de nummering van artikelen en de sub-nummering in de voorschriften in sommige gevallen gewijzigd. Deze wijzigingen/vernummeringen zijn in dit hoofdstuk aangehouden.

Toelichting en voorschriften

"Dode Eind" aan de Kortenhoefsedijk

Het gebied ten noorden van de Vreelandseweg (Dode Eind, met de drie jachthavens Krakeelakker, De Ankerplaats en Maarten Fokke), wordt buiten het bestemmingsplan gelaten. Hiervoor zijn diverse redenen aan te geven.

- Vanuit geografisch oogpunt is de inpassing van dit gebied in het bestemmingsplan (ligging ten noorden van de Vreelandseweg terwijl het resterende plangebied ten zuiden van de Vreelandseweg ligt) een gekunstelde oplossing.
- De provincie heeft aangegeven dat dit deel van het gebied, opnieuw in het overleg ex. artikel 10 Bro (vooroverleg) moet worden gebracht. Om geen verdere vertraging op te lopen, is besloten de omgeving van het Dode Eind uit het plan te laten.
- De gemeente is op zoek naar een voor ieder aanvaardbare oplossing voor dat gebied.

Woonschepen

De doelstelling tot verplaatsing van alle woonschepen naar de jachthavens is zowel in maatschappelijk als economische opzicht niet haalbaar gebleken. Naar aanleiding van het advies van de provincie is nagegaan welke woonschepen uit het oogpunt van landschap- en natuurbehoud niet aanvaardbaar zijn. Deze woonschepen zijn onder het overgangsrecht gebracht. De ligplaatsen die naar aanlei-

ding van de inventarisatie wel aanvaardbaar bleken, hebben met een aanduiding op de plankaart, een medebestemming gekregen. In de planvoorschriften is de mogelijkheid opgenomen om op de aangrenzende gronden op de wal ten behoeve van het woonschip bijgebouwen op te richten met een oppervlakte van 10 m². Het aantal ligplaatsen is gewijzigd (heeft onder meer te maken met ontheffingen die provincie in de loop van de tijd heeft verleend en met het buiten het bestemmingsplan laten van het gebied ten noorden van de Vreelandseweg). Tevens wil de gemeente enige flexibiliteit opnemen.

De woonschepen welke zijn gelegen op een niet als zodanig bestemde ligplaats, en dus onder het overgangsrecht vallen, kunnen worden verplaatst naar een ligplaats binnen een jachthaven. Het totaal aantal ligplaatsen binnen het plangebied (41) mag daarbij niet toenemen. Tevens is een vrijstelling opgenomen om, onder nadere voorwaarden, een nieuwe aanduiding ligplaats voor een woonschip op te nemen. In het plan is onderscheid aangebracht tussen ligplaatsen bestemd voor recreatieve en permanent bewoonde woonschepen.

In de toelichting van het bestemmingsplan is in de inventarisatielijst onderscheid aangebracht tussen ligplaatsen bestemd voor recreatieve en permanent bewoonde woonschepen. Tevens is in de lijst aangegeven welke ligplaatsen zijn bestemd 30) en welke onder het overgangsrecht vallen (10).

De gemeente is niet meer voornemens een woonschepenverordening op te stellen. In plaats daarvan worden in de voorschriften bepalingen opgenomen voor de afmetingen van woon- en recreatieschepen.

Woondoeleinden

- Aan- en bijgebouwen

In het ontwerp bestemmingsplan is de aanwijzing van bouwvlakken waarbinnen aan- en bijgebouwen mogen worden gerealiseerd vervallen. In het ontwerp bestemmingsplan is ervoor gekozen om binnen de tot woondoeleinden bestemde gronden, buiten het bouwvlak van de woning, de mogelijkheid op te nemen om de bouwmassa van de woning uitbreiden met maximaal 15 m². Daarnaast voorziet het ontwerp in de mogelijkheid om buiten het bouwvlak van de woning, aan- en bijgebouwen te realiseren, waarbij de oppervlakte bij recht 24 m² mag bedragen en met toepassing van een vrijstelling 50 m².

- Wijzigingsbevoegdheid bouwvlak woning

In het plan is voorzien in een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO om in geval van sloop van de woning, het bouwvlak van de woning te wijzigen. Aan de wijzigingsbevoegdheid kan toepassing worden gegeven als daarmee een bijdrage wordt geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit van de lintbebouwing dan wel indien de wijziging van het bouwvlak noodzakelijk is om een woning te kunnen realiseren die voldoet aan eisen die vanuit het oogpunt van volkshuisvesting aan een woning kunnen worden gesteld. Omwille van landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing zijn aan de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voorwaarden verbonden voor wat betreft de maatvoering en situering van het bouwvlak. De voorwaarden zijn genoemd in lid 4 van artikel 30.

- Wijzigingsbevoegdheid nieuwe woningen

Binnen het bestemmingsplan is het mogelijk om op drie plekken, via een wijzigingsbevoegdheid, drie nieuwe woningen te bouwen..

De wijzigingsbevoegdheid voor het perceel tussen Moleneind 7 en 8 is vervallen.

Jachthavens

De wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO om in geval van bedrijfsbeëindiging van jachthavenactiviteiten ter plaatse van de jachthaven Kortenhoef, locatie Moleneind 23-25 (voorheen jachthaven Bouwmans), de bestemming jachthaven te wijzigen in de bestemming woondoeleinden en natuurgebied is vervallen.

De wijzigingsbevoegdheid voor uitbreiding van een jachthaven, in samenhang met een te graven watergang is eveneens vervallen.

Voor de jachthavens en de jachtwerf wordt een maximaal toegestane milieucategorie opgenomen.

Niet ingetekende bebouwing op de plankaart.

Aan het verzoek van vele insprekers om alle ter plaatse aanwezige bebouwing op de plankaart op te nemen is niet tegemoet gekomen. Omwille van rechtszekerheid is in de voorschriften wel de bepaling opgenomen dat bouwwerken die niet op de plankaart voorkomen geacht worden in overeenstemming te zijn met het bestemmingsplan, als het desbetreffende bouwwerk met inachtneming van de voorschriften van de Woningwet is opgericht. Bestaande bouwwerken tellen wel mee in de berekening van de op het perceel aanwezige maximaal toelaatbare bebouwing in geval van uitbreiding van bebouwing.

Opslag

In het ontwerp bestemmingsplan is voorzien in een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO om in geval van bedrijfsbeëindiging de bestemming "Opslag" te wijzigen in de bestemming "woondoeleinden" en de bestemming "natuurgebied".

Diversen

In de toelichting zal worden aangegeven dat met betrekking tot het bedrijf van Mur (agrarische doeleinden) rekening dient te worden gehouden met de stankcirkel/milieuhinderzone van het bedrijf.

De huidige situatie binnen de bestemming "verblijfsrecreatieve doeleinden" zal worden gelegaliseerd

In het plan wordt in de overgangsbepalingen een uitzonderingsclausule voor illegaal gebruik en illegale bouwwerken opgenomen, zodat wraking voordat het bestemmingsplan onherroepelijk wordt niet nodig is.

De gemeente wil in het nieuwe plan zo min mogelijk gebruik maken van inhoudsmaten bij bedrijfswoningen/dienstwoningen. De inhoudsmaten worden vervangen door een maximaal bebouwingsoppervlak, gekoppeld aan een maximale maat voor de bouwhoogte.

De gemeente is bezig met het opstellen van een kampeernota (Besluit op de Openluchtrecreatie gemeente Wijdmeren). De gemeente wil het bestemmingsplan zoveel mogelijk laten aansluiten op deze nota. Het bestemmingsplan wordt derhalve op een aantal punten aangepast. Het gaat dan onder meer om het aanpassen van een aantal definities, het wijzigen van de toegestane verblijfsrecreatieve verblijfsperiode e.d.

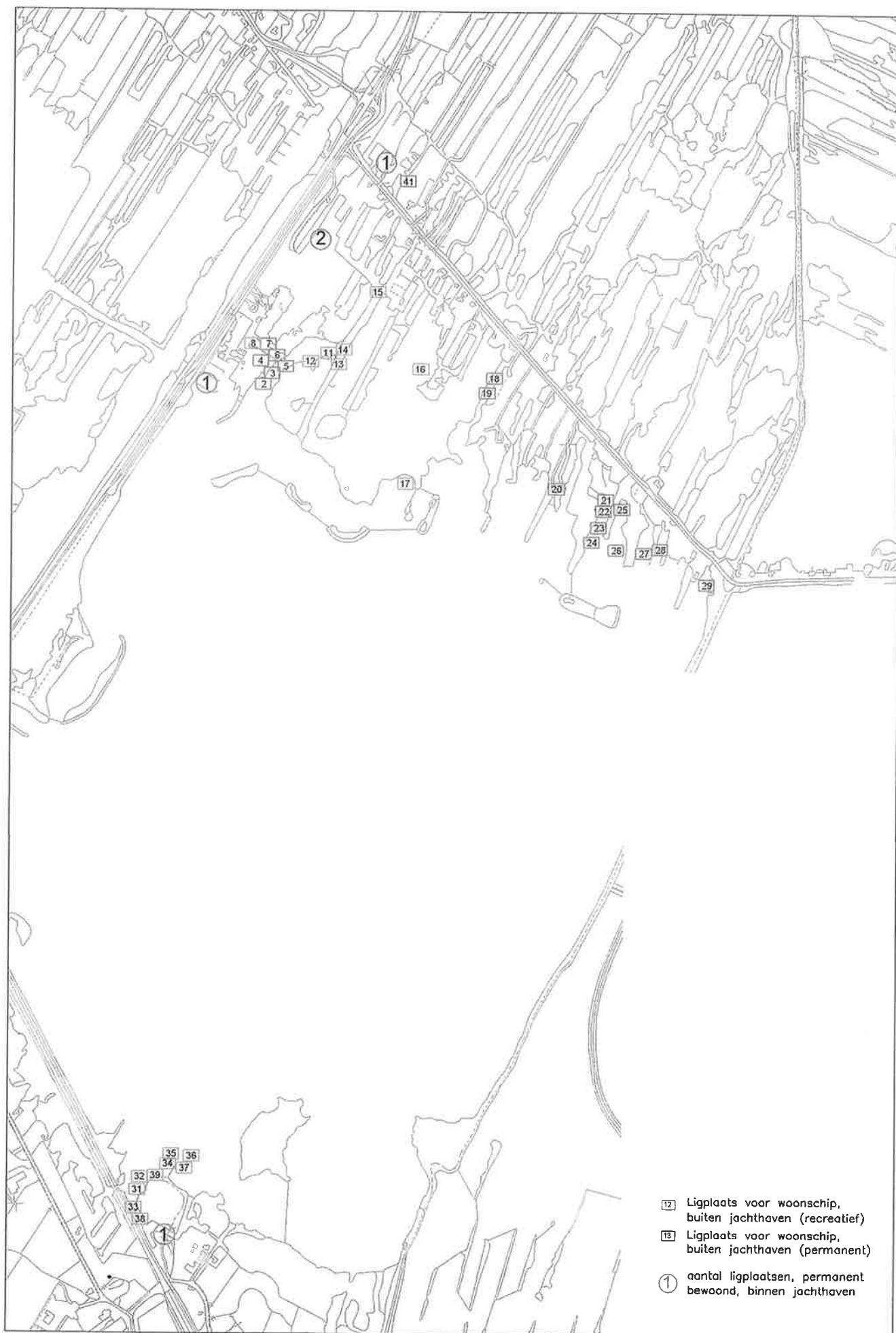
Tenslotte is het plan op een aantal punten aangepast, vanwege gewijzigde wet- en regelgeving. (bijv. gewijzigde woningwet)

Plankaarten

- Het gebied ten noorden van de Vreelandseweg (Dode Eind, met de drie jachthavens Krakeelakker, De Ankerplaats en Maarten Fokke), wordt niet in dit plan opgenomen. De plankaarten en de aspectkaarten worden hierop aangepast.
- De aanduiding "recreatiewoning" ter plaatse van het Hazennest is geschrapt.
- De gelegaliseerde ligplaatsen buiten de jachthavens zijn aangeduid op de plankaart. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen een ligplaats ten behoeve van een recreatief woonschip en een ligplaats ten behoeve van een permanent woonschip.
- De aanduiding "bijgebouwen toegestaan" is komen te vervallen.
- Voor de bestemming "jachthavens" zijn incidenteel de bouwvlakken vergroot.
- De op de plankaart aangegeven wijzigingsbevoegdheid voor Jachthaven Kortenhoef, locatie Moleneind 23-25 (v/h jachthaven Bouwman) is komen te vervallen.
- Voor het perceel aan de Moleneind 78 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de realisatie van een nieuwe woning. Het vervenershuisje is afzonderlijk bestemd.
- Het bouwvlak van de bestemming "kwekerij" is verruimd.
- De bestemming "opslag bouwmaterialen" is gewijzigd in de bestemming "opslag". Het bouwvlak bij de bestemming opslag bouwmaterialen is verwijderd. Voor het perceel met deze bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de realisatie van een woning aan de Kromme Rade.
- De bestemming "Stoeterij" is komen te vervallen.
- De hoogte van het straalpad is opgenomen.
- Op het perceel aan het Moleneind met de bestemming verblijfsrecreatieve doeleinden aan het Moleneind is de aanduiding stacaravans toegestaan verruimd. De gebouwen met huisnummer 19 en 20 hebben een bestemming "woondoeleinden" gekregen.
- Achter de bestemming botenverhuurbedrijf is een groenstrook als zodanig bestemd.
- In de bestemming dagrecreatieve doeleinden I is aangegeven waar aanlegplaatsen voor pleziervaartuigen zijn toegestaan.
- De jachthavens en de scheepswerf krijgen een aanduiding met de maximum toegestane milieucategorie.
- Enkele correcties m.b.t. bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen, plangrens en huisnummers zijn uitgevoerd en meer afgestemd op de feitelijke situatie en/of reeds verleende bouwvergunningen.
- De woning Zuwe 20a heeft een bouwvlak gekregen.

BIJLAGE 1. LIGPLAATSEN WOONSCHEPEN

Nummer	Adres	Huisnr	Ltr	Bewoning	Bestemming
1	Zuwe	20	ws1	Permanent	<i>Jachthaven - Nieuwe Zuwe</i>
2	Zuwe	20	ws10	Permanent	<i>Hensens, buiten jachthaven</i>
3	Zuwe	20	ws11	Permanent	<i>Hensens, buiten jachthaven</i>
4	Zuwe	20	ws12	Permanent	<i>Hensens, buiten jachthaven</i>
5	Zuwe	20	ws13	Permanent	<i>Hensens, buiten jachthaven</i>
6	Zuwe	20	ws15	Permanent	<i>Hensens, buiten jachthaven</i>
7	Zuwe	20	ws16	Permanent	<i>Hensens, buiten jachthaven</i>
8	Zuwe	20	ws18	Recreatief	<i>Hensens, buiten jachthaven</i>
9	Moleneind	2	ach	Permanent	<i>Jachthaven - Kortenhoef</i>
10	Moleneind	2	d	Permanent	<i>Jachthaven - Kortenhoef</i>
11	Moleneind	Bruggesloot		Recreatief	<i>Moleneind, buiten jachthaven</i>
12	Moleneind	Bruggesloot		Recreatief	<i>Moleneind, buiten jachthaven</i>
13	Moleneind	Bruggesloot		Recreatief	<i>Moleneind, buiten jachthaven</i>
14	Moleneind	23	ach	Recreatief	<i>Moleneind, buiten jachthaven</i>
15	Moleneind	23	ach	Recreatief	<i>Moleneind, buiten jachthaven</i>
16	Moleneind			Recreatief	<i>Moleneind, buiten jachthaven</i>
17	Moleneind	43	ach	Recreatief	<i>Moleneind, buiten jachthaven</i>
18	Moleneind	49		Permanent	<i>Moleneind, buiten jachthaven</i>
19	Moleneind	49	ach	Permanent	<i>Moleneind, buiten jachthaven</i>
20	Moleneind	65	ach	Permanent	<i>Moleneind, buiten jachthaven</i>
21	Moleneind	65	ach	Permanent	<i>Moleneind, buiten jachthaven</i>
22	Moleneind	71	a	Permanent	<i>Moleneind, buiten jachthaven</i>
23	Moleneind	65	ach	Permanent	<i>Moleneind, buiten jachthaven</i>
24	Moleneind	71	c	Permanent	<i>Moleneind, buiten jachthaven</i>
25	Moleneind	71		Permanent	<i>Moleneind, buiten jachthaven</i>
26	Moleneind	73	ach	Permanent	<i>Moleneind, buiten jachthaven</i>
27	Moleneind	78	ach	Permanent	<i>Moleneind, buiten jachthaven</i>
28	Moleneind	78		Permanent	<i>Moleneind, buiten jachthaven</i>
29	Moleneind	84		Permanent	<i>Moleneind, buiten jachthaven</i>
30	Vreelandseweg	100		Permanent	<i>Jachthaven - Vredeland</i>
31	Vreelandseweg	100		Recreatief	<i>Overgangsrecht</i>
32	Vreelandseweg	100		Recreatief	<i>Overgangsrecht</i>
33	Vreelandseweg	100		Recreatief	<i>Overgangsrecht</i>
34	Vreelandseweg	100		Recreatief	<i>Overgangsrecht</i>
35	Vreelandseweg	100		Recreatief	<i>Overgangsrecht</i>
36	Vreelandseweg	100		Recreatief	<i>Overgangsrecht</i>
37	Vreelandseweg	100		Recreatief	<i>Overgangsrecht</i>
38	Vreelandseweg	100		Recreatief	<i>Overgangsrecht</i>
39	Vreelandseweg	100		Recreatief	<i>Overgangsrecht</i>
40	Moleneind	7	a	Permanent	<i>Jachtwerf / jachthaven de Kloet</i>
41	Moleneind	7	b	Permanent	<i>overgangsrecht</i>



OVERZICHT LIGPLAATSEN

