
TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

blz

1. INLEIDING	1
2. HERZIENING	1
3. PLANOPZET EN PLANVORM	7

1. INLEIDING

Op 23 maart 2005 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan "Buitengebied" vastgesteld. Gedeputeerde Staten van Noord-Holland hebben bij besluit van 8 november 2005 beslist over de goedkeuring van het bestemmingsplan. Het plan is grotendeels door Gedeputeerde Staten goedgekeurd. De onthoudingen van goedkeuring betreffen hoofdzakelijk perceelsgerichte bestemmingen. Tegen het goedkeuringsbesluit is een aantal beroepen ingediend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Op 22 november 2006 heeft de Afdeling uitspraak gedaan. In overwegende mate is het goedkeuringsbesluit in stand gebleven. In een enkel geval heeft de Afdeling het goedkeuringsbesluit vernietigd en in één geval heeft de Afdeling daar zelf een onthouding van goedkeuring voor in de plaats gesteld. In het vervolg van deze toelichting zullen een aantal van deze aspecten specifieker aan de orde worden gesteld.

Op grond van artikel 30 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening moet de gemeenteraad voor die gevallen waaraan de goedkeuring is onthouden opnieuw een bestemmingsplan vaststellen. Met deze herziening wordt daarin voorzien.

De aanpassingen zijn zodanig specifiek en perceelsgericht, dat er geen sprake is van strijdigheden met enig beleidskader, zoals dat aan het moederplan ten grondslag heeft gelegen of zoals dat nu geldt. Er is dan ook vanaf gezien om in deze herziening een specifiek hoofdstuk te wijden aan het normaliter bij een bestemmingsplan van toepassing zijnde beleidskader.

In deze toelichting komen in hoofdstuk 2 relevante aspecten van het goedkeuringsbesluit afzonderlijk aan de orde, voorzover deze noodzakelijk zijn binnen de reikwijdte van deze herziening. Reeds goedgekeurde delen van het bestemmingsplan "Buitengebied", die na beroep daartegen in de uitspraak van de Afdeling in stand zijn gebleven, komen in deze herziening niet ter sprake. Kort is per geval geschetst waaraan de goedkeuring is onthouden of waaraan de goedkeuring is verleend, is het oordeel van de Afdeling beschreven en is aangegeven op welke wijze de situatie nu alsnog zal worden bestemd. In hoofdstuk 3 is vervolgens aangegeven op welke wijze deze herziening juridisch is opgezet.

2. HERZIENING

Zoals in de inleiding is gesteld, zal per afzonderlijk aspect de situatie worden beschreven, waarbij meteen wordt aangegeven op welke wijze nu juridisch in de situatie is voorzien.

1. Huizerstraatweg 113b

Het geschil spitst zich toe op de mogelijkheden voor de verkoop van vuurwerk. De overige, door appellanten ingebrachte beroepsgronden zijn door

de Afdeling ongegrond verklaard. Appellanten hebben verklaard dat zij geen opslagplaats voor vuurwerk mogen bouwen en dat de bestemming eveneens de verkoop van nieuwjaarsvuurwerk niet mogelijk maakt.

Standpunt provincie

De provincie heeft geoordeeld dat de verkoop van vuurwerk terecht buiten de bestemming is gehouden, omdat de verkoop geen aan een tuincentrum gerelateerde verkoopactiviteit betreft. Het bouwen van een opslagbunker van vuurwerk is vanwege de externe veiligheid in het plangebied niet mogelijk.

Standpunt Afdeling

De Afdeling constateert dat de gemeente de verkoop van vuurwerk al sinds 1994 toestaat ondanks de strijdigheid met de planologische regelingen. De gemeente heeft tijdens de zitting aangegeven dat deze verkoop ook mag worden voortgezet zolang de verkoop niet strijdig is met het Vuurwerkbesluit. Er is derhalve geen voornemen om aan het strijdige gebruik binnen de planperiode een einde te maken. Ondanks dit voornemen heeft de gemeente geen regeling in het plan opgenomen die de verkoop mogelijk maakt. Daardoor heeft de gemeente ten onrechte nagelaten in het plan een keuze te maken ten aanzien van de planologische aanvaardbaarheid van de verkoop van vuurwerk. Voor de mogelijkheid van een opslagbunker voor de opslag van het vuurwerk ziet de Afdeling geen aanleiding. Het plandeel met de bestemming "Tuincentrum" heeft de Afdeling alsnog vernietigd.

Regeling in herziening

Aan de gronden is opnieuw de bestemming "Tuincentrum" gegeven. Binnen de bestemming is nu de verkoop van vuurwerk toegestaan tot een omvang die op basis van het Vuurwerkbesluit voor consumentenvuurwerk is toegestaan. Daarmee kan de verkoop van vuurwerk zoals dat sinds 1994 plaatsheeft worden voortgezet op basis van een daartoe strekkende planologische regeling in deze herziening. De permanente opslag van vuurwerk is functioneel niet in de bestemmingsomschrijving opgenomen. Omdat er alleen bebouwing mag worden opgericht ten behoeve van de functies die de bestemming mogelijk maakt, dat is in dit geval alleen de verkoop van vuurwerk, is de opslagbunker niet toegelaten. De zeer tijdelijke, jaarlijkse opslag ten behoeve van de verkoop zal dan ook op dezelfde wijze als de afgelopen jaren plaats moeten hebben. Het zeer tijdelijke karakter is niet tot uitdrukking gebracht in de bestemming. De verkoopperiode wordt anderszins sectoraal geregeld. Er is geen noodzaak om hiervoor dubbele regelgeving in het bestemmingsplan op te nemen.

2. Bosgebied aan de Driftweg

Het kweken van naaldbomen is niet toegestaan binnen de bestemming "Bosgebied". Desalniettemin vinden langs de Driftweg al jarenlang kwekerijactiviteiten plaats, die wel pasten binnen het voormalige bestemmingsplan. De gemeente heeft aangegeven dat de kwekerijactiviteiten aanvaardbaar zijn en dat deze ook mogelijk moeten zijn.

Standpunt Afdeling

De Afdeling constateert derhalve dat het niet aannemelijk is dat het gebruik, dat nu onder het overgangsrecht is gebracht, binnen de planperiode zal worden beëindigd. Ten onrechte is derhalve het gebruik onder het overgangsrecht gebracht. Daarmee is de bestemming onzorgvuldig tot stand gekomen om welke reden de Afdeling de bestemming voor de gronden aan de Driftweg vernietigt.

Regeling in herziening

De Afdeling heeft in haar zelfde overwegingen geconstateerd dat de kweek van naaldbomen valt binnen het agrarisch medegebruik zoals dat wel binnen de bestemming "Natuurgebied" is toegestaan. Vandaar dat ook in de bestemming "Bosgebied" het agrarisch medegebruik, middels een aanduiding op de plankaart, zal worden toegestaan, zodat de kweek van naaldbomen binnen de bosbestemming blijvend kan worden uitgeoefend op het perceel langs de Driftweg.

3. Ontspanningspark Oud Valkeveen

Aan de westzijde van het speelpark is een deel van de spoorrails ten onrechte voorzien van de bestemming "Natuurgebied" en "Speciale Beschermingszone Gooimeer". Tevens is de bedrijfswoning ten onrechte onderdeel van de maximaal toegestane gezamenlijke oppervlakte voor de gebouwen van het speelpark.

Standpunt provincie

De provincie geeft aan dat alle bestaande bebouwing van bouwvlakken is voorzien, waardoor er een goede regeling is betracht die niet strijdig is met een goede ruimtelijke ordening. De bestemming van de spoorrails is onjuist en hier had goedkeuring aan onthouden moeten zijn. Dit is ten onrechte niet goed in het goedkeuringsbesluit verwerkt.

Standpunt Afdeling

De Afdeling bevestigt de situatie van de bestemmingen nabij de spoorrails aan de westzijde van het ontspanningspark. De bestemmingen voor deze gronden zijn alsnog vernietigd.

Voorts concludeert de Afdeling dat de eigenaar van de bedrijfswoning, die geen exploitant van het speelpark is, aanspraak kan maken op de bouwrechten binnen de gegeven bestemming. Daarmee zou de uitbreidingsmogelijkheid voor het speelpark verloren kunnen gaan. Dit is onbedoeld de consequentie van het feit dat alle gebouwen op het park onder één en dezelfde regeling zijn gebracht. De Afdeling acht de bestemming om die reden in strijd met de rechtszekerheid en onthoudt alsnog goedkeuring aan de regeling voor de bedrijfswoning.

Regeling in herziening

De spoorrails is alsnog binnen de bestemming voor het speelpark gebracht. De bedrijfswoning, evenals het daarbijbehorende restaurant, zijn van een andere eigenaar/exploitant en behoren feitelijk niet tot het speelpark. Ook kadastraal is sprake van een afzonderlijk perceel. In het verlengde van het

oordeel van de Afdeling is in de herziening de feitelijke situatie uitgangspunt geweest voor het leggen van de bestemming. De bedrijfswoning met het restaurant zijn nu onder een aparte horecabestemming gebracht, zodat ze geen deel meer uitmaken van de bouwruimte van het speelpark.

Voor enkele attracties in het park is een specifieke hoogteregeling opgenomen van 25,00 m. Het gaat daarbij om een hoogte die de bestaande attracties regelt en die enkel ziet op de bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De gebouwen vallen niet onder deze regeling, zodat die qua hoogte zijn afgestemd op het bebouwingsbeeld van de omgeving die voornamelijk bestaat uit gebouwen die zijn gebouwd in één bouwlaag met kap.

4. Landgoed Nieuw Valkeveen

Op het landgoed Nieuw Valkeveen is op de plankaart een ruime aanduiding gelegd om binnen de planperiode de bouw van een theekoepel mogelijk te maken. De aanduiding is zo ruim omdat de exacte locatie van de theekoepel niet bekend is. Appellanten hebben aangevoerd dat de bouw van een gebouwtje de aanwezige natuurwaarden aantast.

Standpunt provincie

De provincie heeft de bouwmogelijkheid aanvaardbaar geacht, omdat in de Beschrijving in hoofdlijnen voldoende aanknopingspunten zijn opgenomen die de aanwezige natuurwaarden kunnen beschermen.

Standpunt Afdeling

De Afdeling constateert dat de gronden zijn opgenomen in de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur. Voorts heeft de Beschrijving in hoofdlijnen een indicatief karakter om welke reden deze niet zonder meer kan functioneren ten behoeve van de bescherming van de aanwezige natuurwaarden. Bovendien hebben zowel de provincie als de gemeente geen onderzoek verricht naar de natuurwaarden, zodat onvoldoende inzichtelijk is gemaakt dat de bouw van de theekoepel aanvaardbaar kan zijn. De verleende goedkeuring aan de gronden wordt alsnog vernietigd.

Regeling in herziening

De aanduiding voor de bouw van het gebouwtje is aangepast, zodanig dat dit nu op een veel kleiner deel van de gronden mogelijk is. Bovendien is de mogelijkheid om het gebouwtje bij recht te bouwen uit het plan gehaald. Het gebouwtje is nu onder een vrijstellingsbepaling gebracht om het mogelijk te maken dat, voordat het gebouwtje wordt toegestaan, eerst met ecologisch onderzoek ten tijde van de daadwerkelijke plannen voor de bouw, wordt aangetoond dat het gebouwtje geen afbreuk doet aan de dan actuele natuurlijke waarden van het gebied.

5. Valkeveenselaan 44

Op dit perceel is een bouwvergunning eerste fase verleend voor de bouw van een woonhuis. De provincie constateert dat ten onrechte geen woonbestemming is gegeven aan de gronden. De provincie onthoudt daarom ter plaatse goedkeuring aan de bestemming "Bosgebied". Appellanten voeren

aan dat de goedkeuring ten onrecht is onthouden, omdat bebouwing ter plaatse de aanwezige natuurwaarden aantast.

Standpunt Afdeling

Vanwege het gegeven dat er een bouwvergunning is verleend, ligt een positieve woonbestemming voor de hand. De goedkeuring is terecht onthouden, nu de gegeven bestemming uitvoering van de bouwvergunning in de weg staat. De Afdeling heeft het beroep ongegrond verklaard.

Regeling in herziening

Aan de gronden waarop de bouwvergunning betrekking heeft, is alsnog de bestemming "Woondoeleinden I" toegekend met een specifieke regeling voor de inhoud van het woonhuis, teneinde de uitvoering van de bouw overeenkomstig de bouwvergunning mogelijk te maken. Bij de verlening van de bouwvergunning en de aanlegvergunning zijn de afwegingen omtrent de aanvaardbaarheid van de bouw van het woonhuis reeds gemaakt. Deze worden hier herhaald en ingelast beschouwd.

6. Meentweg 10

Op het perceel Meentweg 10 zijn reeds vele jaren twee gebouwen in gebruik als woonhuis. Op de plankaart is maar één woonhuis als zodanig bestemd. Op het perceel staat naast het daadwerkelijke woonhuis ook een voormalige schuur, die jaren geleden is verbouwd tot vakantiewoning maar inmiddels sinds jaar en dag permanent wordt bewoond.

Regeling in herziening

Beide woonhuizen zijn voorzien van de bestemming "Woondoeleinden I". Daarmee is de bewoning van de twee gebouwen geregeld.

7. Rijksweg 87

Een deel van het perceel Rijksweg 87 is in het bestemmingsplan opgenomen binnen het bestemmingsvlak van het buurperceel Rijksweg 85 en heeft daardoor tevens de aanduiding "hoveniersbedrijf" gekregen. Op het perceel Rijksweg 87 is evenwel een ander, zelfstandig bedrijf gevestigd. Vandaar dat het wenselijk is om beide percelen van een afzonderlijk bestemmingsvlak "Bedrijfsdoeleinden" te voorzien.

Regeling in herziening

Het perceel Rijksweg 87 is voorzien van een apart bestemmingsvlak waarbinnen lichte bedrijvigheid is toegestaan. Daarmee is de situatie nu planologisch afgestemd op de feitelijk aanwezige situatie.

8. Oud Blaricummerweg 7

Op het landgoed bevindt zich een tuinwoning die niet als zodanig is bestemd. Al in 2005 is bouwvergunning afgegeven voor deze woning. De woning functioneert als gastenverblijf bij het landgoed. De woning wordt om die reden ook als zodanig van een aanduiding en een specifieke bebou-

wingsregeling voorzien. Het is niet de bedoeling dat het gastenverblijf ooit als zelfstandige woning wordt verhuurd of verkocht.

Regeling in herziening

De woning is voorzien van de bestemming "Landgoed" met de aanduiding "gastenverblijf". In de bestemmingsbepalingen is een begrip opgenomen dat het gastenverblijf omschrijft, alsmede zijn specifieke bebouwingsbepalingen opgenomen en is in het strijdig gebruik aangegeven dat gastenverblijven voor niets anders gebruikt mogen worden. De aanduiding "bewoning bijgebouw toegestaan" is van de kaart en uit de voorschriften verwijderd, omdat het gastenverblijf daarvoor in de plaats is getreden.

9. Artikel 4 lid C sub 2b silo's

Voor silo's die aangemerkt moeten worden als gebouwen en silo's die aangemerkt moeten worden als bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is een verschillende hoogteregeling opgenomen. Deze tegenstrijdigheid is nu weggenomen door de hoogtebepalingen aan elkaar gelijk te maken, namelijk tot een hoogte van 15,00 m. Omdat daarmee de silo's die als bouwwerken, geen gebouwen zijnde, apart waren genoemd, vanwege het verschil in hoogte, nu onder de algemene regeling vallen, is de specifieke bepaling van sub 2b vervallen.

Silo's die als gebouwen moeten worden aangemerkt, zijn bijvoorbeeld torensilo's, omdat deze voldoen aan de definitie van een gebouw. Het gaat om silo's die een voor mensen toegankelijke, overdekte ruimte omvatten.

Alle overige silo's, zoals sleufsilos en mestsilos, zijn of niet overdekt of niet toegankelijk, zodat die silo's aan te merken zijn als bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Het verschil in hoogte tussen de bepalingen van sub 2 d en 2 e is gelegen in het bouwen binnen en buiten het agrarisch bouwperceel. Sub 2 d ziet op bouwwerken binnen het bouwperceel, waar doorgaans hogere bouwwerken aanwezig zijn. Sub 2 e ziet op bouwwerken in het open agrarisch gebied, waar een beperking mede ook vanuit landschappelijke waarden beperkt is.

10. Vrijwaringszones waterkeringen

De vrijwaringszones rond de waterkeringen, zoals deze in het bestemmingsplan zijn opgenomen, voldoen niet aan de integrale keur van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht. Het gaat daarbij om de waterkeringen rond het Naardermeer, langs de Naardertrekvaart en de waterkering langs het Gooimeer ten oosten van de vesting. In het plan waren voor deze kleinere dijken minimale afstanden in de bestemming opgenomen, omdat de grootte van de zones op een kaart van 1:10000 nauwelijks zichtbaar zouden zijn. De afstanden zijn evenwel niet overal eenduidig van toepassing. Nu de zones alsnog op de kaart zullen worden gezet, zijn de afstanden in de bestemming overbodig. De vrijwaringszone van de primaire waterkering was al wel op de plankaart opgenomen.

Regeling in herziening

Alle vrijwaringszones zijn nu op de plankaart weergegeven. De minimale afstanden in artikel 35 zijn geschrapt. De naam vrijwaringszone is vervangen door de, bij het Hoogheemraadschap meer gangbare naam beschermingszone.

3. PLANOPZET EN PLANVORM

De voorliggende herziening bestaat uit deze toelichting met daarbij gevoegd de integrale tekst van het bestemmingsplan Buitengebied, inclusief de plankaarten.

Op de plankaart zijn de plangedeelten weergegeven die worden herzien ten opzichte van de geldende regeling. De gewijzigde onderdelen zijn zowel op de plankaart als in het bijbehorende renvooi begrensd door een rode lijn. Hierdoor komt de relatie met het reeds goedgekeurde deel van het plan duidelijk tot zijn recht en blijft het een hanteerbaar en leesbaar planologisch kader.

In de voorschriften bij dit bestemmingsplan is in een grijze arcering aangegeven op welke wijze met deze herziening de bepalingen van de relevante voorschriften zijn gewijzigd.

Na goedkeuring van de voorliggende herziening ontstaat in combinatie met het bestemmingsplan Buitengebied één rechtsgeldige regeling voor het hele plangebied.

===