



**Commissieadvies: doorgeleiden als bespreekstuk naar de raad i.v.m. nog onbeantwoorde vragen aan het college.**

## Raadsbesluit

Onderwerp: **Vaststellen gewijzigde bestemmingsplannen Bloemendalerpolder**

Behoort bij het raadsvoorstel registratienummer Z.52342/D.2738

De raad van de gemeente Weesp;

Gelezen het voorstel van het college d.d. 24 mei 2016

Gezien de Wet ruimtelijke ordening, Crisis- en Herstelwet en besluit uitvoering Crisis- en Herstelwet 7<sup>e</sup> en 13<sup>e</sup> tranche

### BESLUIT:

1. het bestemmingsplan Bloemendalerpolder Weesp (NL.IMRO.0457.BP0400BL-on01), inclusief nota zienswijzen en bijlagen, gewijzigd vast te stellen;
2. de 'imro-code' van het bestemmingsplan Bloemendalerpolder van het voormalig grondgebied Muiden te wijzigen van NL.IMRO.0424.BPBloemendaler-on01 naar NL.IMRO.0457.BPBloemui-on01;
3. het bestemmingsplan Bloemendalerpolder voormalig grondgebied Muiden (NL.IMRO.0457.BPBloemui-on01), inclusief nota zienswijzen en bijlagen, gewijzigd vast te stellen;
4. het exploitatieplan Bloemendalerpolder (NL.IMRO.0457.EP0400BL-vg01) , inclusief bijlagen, gewijzigd vast te stellen;
5. het landschapsontwikkelingsplan en beeldkwaliteitsplan gewijzigd vast te stellen;
6. te bepalen dat de welstandsnota Weesp 2010 niet langer van toepassing is voor bouwplannen die gelegen zijn in plangebied zoals omschreven in het beeldkwaliteitsplan Bloemendalerpolder. Uitgezonderd de bestaande woningen langs de Korte Muiderweg;
7. te bepalen dat het beeldkwaliteitsplan Bloemendalerpolder de welstandsnota is conform artikel 12a van de Woningwet voor het plangebied Bloemendalerpolder;
8. te bepalen dat de welstandscommissie als bedoeld in artikel 12b van de Woningwet voor het plangebied Bloemendalerpolder wordt gevormd door het kwaliteitsteam (q-team) Bloemendalerpolder.

**Noot van de griffier: conform voorgesteld besluit besloten.**

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 11 juli 2016

De raad voornoemd,

drs. M. Frensel,  
Wvd griffier

B.J. van Bochove,  
voorzitter

Amendementen: -  
Moties: -

## **Nota van Zienswijzen ontwerp bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan op hoofdlijnen en landschapsontwikkelingsplan Bloemendalerpolder**

### **1. Inleiding**

Ter voorbereiding op het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan Bloemendalerpolder (hierna: ontwerp) heeft het voorontwerpbestemmingsplan Bloemendalerpolder (hierna: voorontwerp) alsmede het beeldkwaliteitsplan op hoofdlijnen(BKP) en het landschapsontwikkelingsplan(LOP) van 22 mei 2014 tot en met 2 juli 2014 voor inspraak ter inzage gelegen. In deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om een inspraakreactie in te dienen. Daarnaast is het voorontwerp ter advies toegezonden aan de wettelijke overlegpartners als bedoeld in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro). De reacties zijn verwerkt in de Nota van Inspraak.

Van 29 mei 2015 t/m 9 juli 2015 heeft het ontwerpbestemmingsplan Bloemendalerpolder Muiden ter inzage gelegen. Tegelijkertijd heeft het ontwerpbestemmingsplan Bloemendalerpolder Weesp ter inzage gelegen. Onderdeel van beide ontwerpbestemmingsplannen was één Ontwerpexploitatieplan(OEP) en één Milieueffectrapportage(MER).

### **2. Zienswijzen**

Gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, hebben de volgende (rechts)personen een zienswijze ingediend:

1. LTO Noord (24 juni 2015)
2. Advocatenkantoor Schram, namens Wiscon B.V. en de heer S.A. Lengers (29 juni 2015)
3. P.J. van den Bosch (2 juli 2015)
4. Gasunie Transport Services B.V. (8 juli 2015)

Hieronder zijn de ontvangen zienswijzen samengevat en voorzien van een beantwoording.

#### **2.1 LTO Noord**

*2.1.1 LTO Noord is van mening dat het ongewenst is om zonnepanelen op gronden te plaatsen. In Nederland is ruimte schaars waardoor er gezocht moet worden naar slimme combinaties van functies. Het plaatsen van zonnepanelen op gronden zorgt ervoor dat deze gronden niet meer voor andere doelen benut kunnen worden, zoals voedselproductie. LTO Noord is dan ook van mening dat vooral het potentieel van daken van bebouwing en andere constructies benut moet worden voor het winnen van zonne-energie.*

We willen de mogelijkheid open houden om op kleinschalige schaal zonnepanelen toe te passen. Daarbij sluiten we zonneweides niet uit. Het plaatsen van zonnepanelen is gekoppeld aan een afwijking. Bij het toepassen van de afwijking worden alle belangen afgewogen. In dit nieuwe woongebied wegen daarbij ook ambities op het gebied van duurzaamheid mee. Bovendien wordt getoetst aan het beeldkwaliteitsplan en landschapsontwikkelingsplan.

We willen nog opmerken dat er nauwelijks meer sprake is van agrarische areaal, voedselproductie zal een ondergeschikte functie hebben in dit woon- en recreatiegebied. Overigens worden wel afspraken voorbereid met zogenaamde “stadsboeren” die op een nieuwe passende wijze de oorspronkelijke functie van het gebied binnen de recreatieve bestemming willen uitoefenen en daarmee tevens meehelpen aan natuurbeheer.

*2.1.2. LTO Noord verzoekt om de beperkende regels met betrekking tot paardenhouderijen te schrappen. Naar onze mening zal met de ontwikkeling van woningen in de Bloemendalerpolder behoefte ontstaan aan paardenhouderijen als dienst aan de nieuwe inwoners. LTO Noord is van mening dat (agrarische) ondernemers de mogelijkheid moeten krijgen deze maatschappelijke dienst te leveren. Naar aanleiding van onze inspraakreactie op het voorontwerp geeft de gemeente aan dat paardenfokkerijen en -houderijen ongewenst zijn vanwege de bouwwerken, zoals rijbakken met lichtmasten en andere bouwwerken, diemet deze bedrijven verband houden. LTO Noord is van mening dat middels regels in het bestemmingsplan er voldoende mogelijkheden zijn om er voor te zorgen dat deze bouwwerken het overgebleven landelijke gebied niet te ernstig verstoren.*

Zoals in de Nota van Inspraak is vermeld, zijn deze regels overgenomen van het vigerend bestemmingsplan, dat een specifiek beleid inzake paardenhouderijen bevat. Dit beleid is in het bijzonder gericht op de bebouwingmogelijkheden op bouwvlakken, omdat buiten agrarische bouwvlakken bebouwing in te behouden open landschap in alle gevallen reeds ongewenst is. Op de gronden, die zijn bestemd als 'Agrarisch – Waarde', is geen bouwvlak toegestaan. Daar er geen bebouwing is toegestaan, is het oprichten van een paardenhouderij niet aan de orde. In het woongebied worden paardenhouderijen ook niet toegestaan.

Er is derhalve geen aanleiding om de regels aan te passen.

*2.1.3. Naar aanleiding van de inspraakreactie heeft de gemeente toegezegd agrarische beheeractiviteiten in het recreatiegebied mogelijk te maken. Dit is echter niet in de bestemmingsomschrijving opgenomen*

In de regels inzake de bestemming 'Recreatie' wordt onder meer toegestaan: 'groenvoorzieningen met bijbehorend behoud, herstel en/of ontwikkeling van ecologische waarden, natuurwaarden en landschappelijke waarden.'

Bij het behoud van het groengebied kan een agrarische wijze van beheer plaatsvinden, dit wordt door bovenstaande regels ook niet verboden. Het poldergebied in de Bloemendalerpolder, dat de bestemming 'Recreatie' heeft gekregen, zal echter wel een transformatie doormaken naar een groengebied met de kenmerken van het huidige open weidelandschap en de historische verkaveling, maar geen agrarisch gebied zoals in de huidige situatie. Dit is ook van belang in verband met het terugbrengen van de stikstofdepositie, die gebruikelijk agrarisch gebruik met zich meebrengt.

Het beeld van koeien en schapen in de wei kan ook in het toekomstig gebruik een toegevoegde waarde zijn, maar is dan niet meer gericht op het voeren van een volwaardig agrarisch bedrijf.

Er is derhalve geen aanleiding om de regels aan te passen.

*2.1.4. LTO Noord is van mening dat de maatvoering opgenomen in deze regels te beperkt is om een economisch rendabele bedrijfsvoering voor de beheerboerderij mogelijk te maken. LTO Noord verzoekt de gemeente Muiden een bouwvlak van 1 ha mogelijk te maken waarin de bedrijfsgebouwen moeten worden geplaatst. Hierin wordt geen beperking gesteld aan het vloeroppervlak van bedrijfsgebouwen. Daarnaast verzoekt LTO Noord om de bouwhoogte van 10 m en een goothoogte van 6 m aan te houden, conform de bestaande bestemmingsplannen van Weesp en Muiden. Verder verzoekt LTO Noord de gemeente Muiden de mogelijkheden voor verbrede landbouw ook hier toe te passen zodat er meerdere*

*mogelijkheden zijn om de bedrijfsvoering te verbreden en een economisch rendabele bedrijfsvoering mogelijk te maken.*

Zoals hierboven reeds is toegelicht, is het gebruik en beheer van de gronden in de bestemming 'Recreatie' niet meer bedoeld voor een volwaardig agrarisch bedrijf. De regels in het bestemmingsplan Landelijk Gebied, waar LTO naar verwijst, zien wel op volwaardig agrarisch bedrijven.

Er is derhalve geen aanleiding om de regels aan te passen.

*2.1.5. LTO Noord verzoekt de gemeente Muiden een uitzondering op te nemen voor normaal onderhoud, vergelijkbaar met de regels uit het bestemmingsplan Landelijk gebied Weesp.*

De regels uit het bestemmingsplan Landelijk Gebied Weesp zijn geschreven met oog op een traditioneel agrarisch gebruik. Behoudens de gronden te plaatse van de bestemming 'Agrarisch – Waarde' zal het groengebied in de Bloemendalerpolder niet meer op de gebruikelijke agrarische wijze worden beheerd. De genoemde uitzonderingen vallen derhalve niet zonder meer onder normaal onderhoud. In de regels is overigens normaal onderhoud uitgezonderd van de vergunningplicht. Op basis van het Landschapsontwikkelingsplan en het beheerplan kan nader worden geïnterpreteerd wat onder normaal onderhoud dient te worden verstaan.

Er is derhalve geen aanleiding om de regels aan te passen.

*2.1.6. LTO Noord constateert dat Archeologie 7 in het bestemmingsplan Landelijk gebied Muiden niet voorkomt. LTO Noord is van mening dat het de duidelijkheid en daarmee het draagvlak verhoogd wanneer binnen de gemeente Muiden dezelfde archeologieregimes gelden. LTO Noord verzoekt hierin eenduidig beleid vast te stellen.*

Er is gekozen om, op basis van de archeologische kaders van beide gemeenten, een helder en eenduidig systeem voor de Bloemendalerpolder vast te stellen dat recht doet aan de vereiste bescherming van de archeologische waarden. In het licht dat het exploitatiegebied van de Bloemendalerpolder na 1 januari 2016 tot de gemeente Weesp zal behoren, is er helemaal geen bezwaar meer tegen de genoemde bestemming.

Er is derhalve geen aanleiding om de regels aan te passen.

*2.1.6. LTO Noord verzoekt de gemeente Muiden om de aanleg van verhardingen tot 100 m2 vergunningsvrij mogelijk te maken (binnen de bestemming 'Agrarisch – Waarde'). Dit om onnodige lasten voor de gemeente en de ondernemers te voorkomen. LTO Noord verzoekt het scheuren of frezen van grasland in het kader van graslandvernieuwing mogelijk te maken omdat dit onderdeel uitmaakt van normaal agrarisch gebruik, beheer en onderhoud.*

De gronden binnen de bestemming 'Agrarisch – Waarde' zijn tevens bestemd voor behoud en/of herstel en ontwikkeling van de aanwezige landschappelijke en natuurlijke waarden en de ontwikkeling van potentiële natuurlijke waarden. De regels binnen deze bestemming passen bij deze doelstelling. Wij zien daarom geen rede om de aanleg van 100m2 verharding tot 100m2 vergunningsvrij te maken. Vergunningsvrije verharding is in het landelijk gebied van Weesp verder ook niet toegestaan. De bepalingen inzake het scheuren van gras zijn specifiek gericht op het behoud van veengronden. Er is in artikel 3.6.3, sub c een uitzondering gemaakt voor het ter plaatse van niet veengronden scheuren van grasland tot een oppervlakte van maximaal 30% van de gronden (...). Wij achten deze regels niet onnodig bezwarend en redelijk gelet op het beoogde doel.

*2.1.6. LTO Noord is van mening dat de agrarische bestemming voor het gebied aan de Papelaan gehandhaafd moet blijven, zonder wijzigingsbevoegdheid. Pas wanneer duidelijk is*

*welke ontwikkelingen in dit gebied plaatsvinden, kan via een apart bestemmingsplan invulling worden gegeven aan dit deelgebied. LTO Noord verzoekt daarom dit artikel te verwijderen.*

Dit gebied valt binnen de mogelijkheden voor ontwikkeling van woongebied die de onderliggende plannen, zoals het Ruimtelijk Kader en het Beeldkwaliteitsplan op Hoofdlijnen, bieden. De onderbouwing van het bestemmingsplan houdt volledig rekening met deze mogelijkheid.

Echter, omdat dit gebied pas zal worden bebouwd in de laatste fase van de ontwikkeling (met oog op de gewenste fasering, die ten noorden van centrale watergang is gericht op het aaneengesloten bouwen van oost naar west) en omdat het plan flexibel van opzet is, is besloten om eerst hier de bestaande situatie te behouden en zodanig te bestemmen. Omdat de ruimtelijke uitvoerbaarheid wel is aangetoond, is een wijzigingsbevoegdheid een passend instrument. Tegen het wijzigingsplan zijn ook rechtsmiddelen mogelijk.

Er is derhalve geen aanleiding om de regels aan te passen.

## **2.2.2. Advocatenkantoor Schram, namens Wiscon B.V. en de heer S.A. Lengers**

*2.2.1 De mogelijkheden binnen de bestemming 'Recreatie – Jachthaven' zullen overlast geven voor de omgeving en direct omwonenden.*

In het bestemmingsplan is een regeling opgenomen voor horecagelegenheden middels de Staat van Horeca-activiteiten. In deze regeling is de VNG-publicatie 'bedrijven en milieuzonering' verder uitgewerkt in een specifieke regeling voor dit plan. Ter plaatse van de bestemming 'Recreatie – Jachthaven' is alleen lichte horeca (categorie 1a en 1b uit de Staat van Horeca-activiteiten) toegestaan. In de afgelopen periode is mede naar aanleiding van reacties op het ontwerpbestemmingsplan besloten om de Molensloot als vaarverbinding tussen de polder en de Vecht te benutten. Uitgaande hiervan is het bouwvlak voor de jachthaven en de horeca in zuidelijk richting verplaatst en ter weerszijden van de Molensloot gelegd. Hierdoor is de afstand van een mogelijke horecagelegenheid tot het ingevolge het bestemmingsplan Landelijk Gebied toegestane bouwvlak voor een woning op het perceel E1413 vergroot en zal uitgaande van de toegestane horecacategorie geen geluidsoverlast/hinder te verwachten zijn.

*2.2.2 De toegangsweg naar de horeca zal langs de percelen 1359 en 1413 lopen en ook zullen aan deze zijde de parkeervoorzieningen komen.*

Uitgaande van het verplaatste bouwvlak en de daardoor gewijzigde mogelijkheden wordt geen hinder vanwege ontsluiting en parkeren verwacht. Tevens is er voldoende ruimte voor een goede landschappelijke inpassing en eventueel afscherming.

*2.2.3 Bij 500 m2 vloeroppervlakte aan horeca zal er een groot bedrijf zich vestigen. De locatie is weer te klein voor twee zelfstandige, los opererende gelegenheden. Blijkens de Staat van Horeca-activiteiten is sprake van categorie 1c bij meer dan 400 m2 vloeroppervlakte. De vrees bestaat dat een bedrijf van 500 m2 zich formeel zal opsplitsen om aan deze beperking te kunnen voldoen. De overlast zal blijven.*

Terecht wordt gesteld dat er een horecabedrijf van maximaal 500 vierkante meter is toegelaten. Conform de regels kan aanvullend daarop een horecabedrijf groter dan 400 meter alleen worden vergund als dit qua hinderprofiel past in of vergelijkbaar is met bedrijven uit categorie 1a of 1b. Beide regels gelden en zullen dus bij de bouwplantoetsing en vergunningverlening worden toegepast.

*2.2.4 Een jachthaven met 30 ligplaatsen is te klein voor een rendabele exploitatie. Het horecabedrijf zal daarom het hele jaar activiteiten hebben.*

Gelet op het hierboven gestelde inzake de aard en omvang van de horeca, verwachte overlast en afstanden, achten wij het niet nodig om hieromtrent regels te stellen.

*2.2.5 Gezien de aard en ligging van de locatie zal een groot deel van de activiteiten zich in de openlucht afspelen en in de wintermaanden zal het bedrijf zich richten op bruiloften en partijen. Dit betekent geluidsoverlast en andere overlast (bv stank) gedurende het gehele jaar.*

Gelet op het hierboven gestelde inzake de aard en omvang van de horeca, verwachte overlast en afstanden, achten wij het niet nodig om hieromtrent regels te stellen.

*2.2.6 De mogelijkheden leiden tot aantasting van het woon- en leefklimaat en waardedaling van het onroerend goed.*

Gelet op het hierboven gestelde inzake de aard en omvang van de horeca, verwachte overlast en afstanden, achten wij het niet nodig om hieromtrent regels te stellen. Mocht er schade worden geleden, dan kan op grond van de Wro om een tegemoetkoming in planschade worden verzocht.

*2.2.7 De inbrengwaarde in het exploitatieplan komt neer op 25,48 per m2. Dit komt onwaarschijnlijk laag voor. In het exploitatieplan ontbreekt ten onrechte een toelichting op deze inbrengwaarde.*

Het getaxeerde gebied is ingedeeld in drie categorieën: een gebied bijzonder geschikt voor woningbouw buiten de geluidscontour van de Rijksweg A-1 (1), een gebied niet bijzonder geschikt voor woningbouw en groen buiten de geluidscontour van de Rijksweg A-1 (2) en een gebied bijzonder geschikt voor groen en minder geschikt voor woningbouw binnen de geluidscontour van de Rijksweg A-1 (3). De inbrengwaarde is bepaald op basis van de referentieprijzen die vervolgens worden omgevormd tot een complexwaarde. Daarbij vormen de referentieprijzen zoals het woord zegt een vergelijkingswaarde op basis van historische grondtransacties in het gebied. Vervolgens worden de referentieprijzen na een weging van de categorisering van het gebied, de mogelijkheden om grondopbrengsten te genereren in het gebied omgevormd tot een complexwaarde waardoor de waardering van alle 3 bovengenoemde gebieden onderling verevend wordt en gebieden met een 'hogere verdienpotentie' gelijk gewaardeerd worden in vergelijking met gebieden met een 'lagere verdienpotentie'. De inbrengwaarde is bepaald door een onafhankelijk taxateur wiens rapportage beschikbaar is. De taxatie is geactualiseerd ten opzichte van het ontwerpexploitatieplan waarbij transacties t/m maart 2016 zijn meegenomen in de taxatie. In het exploitatieplan is de gemiddelde inbrengwaarde (voor alle te verwerven percelen in het totale exploitatiegebied van de Bloemendalerpolder) bepaald op € 34,11.

*2.2.8 Verzocht wordt om de horecabestemming te schrappen althans de omvang te beperken tot maximaal 100 m2.*

Gelet op eerdere antwoorden zien wij hier geen reden toe

*2.2.8 Verzocht wordt om in het exploitatieplan de inbrengwaarde te verhogen althans een toelichting op te nemen ten aanzien van de gestelde inbrengwaarde.*

Verwezen wordt naar de beantwoording onder 2.2.7

Het bestemmingsplan en exploitatieplan zijn deels mede naar aanleiding van de zienswijze aangepast en aangevuld.

## **2.3 P.J. van den Bosch**

*2.3.1 De voorgestelde gebiedsontsluiting in de eindsituatie is overbodig, oneconomisch en belastend voor aanwonenden en de natuur. Indien deze ontsluitingsweg geplaatst gaat worden dient de inpassing volgens de concept bereidsverklaring en de tekening 'inpassing kavels' uitgevoerd te worden.*

Mede naar aanleiding van de zienswijze heeft uitgebreid overleg plaatsgevonden over de situatie rond het woonperceel van de heer Van den Bosch. Daarbij is overeenstemming bereikt over aspecten als de ruimtelijke situatie, ontsluiting en geluidwerende maatregelen. Uitgaande daarvan zijn deze en onderstaande zienswijzen niet meer aan de orde en niet verder beantwoord.

*2.3.2 Ik maak bezwaar tegen de locatie van de beheerboerderij. Gelet op de omvang (1000 m<sup>2</sup>) en de mogelijke hoogte (12 meter) zal ons uitzicht in oostelijke richting ernstig beperkt worden. De afstand moet veel groter zijn dan 300 meter (in plaats van 75 meter).*

Zie beantwoording onder 2.3.1

*2.3.3 Wij hebben onze woning gekocht vanwege de ruimte en het open karakter. Dat open karakter willen wij zoveel mogelijk behouden.*

Zie beantwoording onder 2.3.1

*2.3.4 De beheerboerderij en bijkomende functies zouden veel verkeer en rumoer kunnen geven. Wij willen dit zo ver mogelijk van ons huis en stellen voor het zoekgebied voor bebouwing alleen ten oosten van de tijdelijke ontsluitingsweg te kiezen.*

Zie beantwoording onder 2.3.1

Naar aanleiding van de zienswijzen en de bereikte overeenstemming is geen aanpassing van het bestemmingsplan aan de orde. Wel is het LOP/BKP aangepast aan de afgesproken situatie.

## **2.4 N.V. Nederlandse Gasunie**

*2.4.1 Een klein gedeelte van het meet- en regelstation is niet bestemd als 'bedrijf' met aanduiding 'meet- en regelstation'. Dit moet worden hersteld.*

Het belang bij waarborgen van een veilige en bedrijfszeker gastransport en het beperken van gevaar ter plaatse van de gasleidingen en het meet- en regelstation wordt onderschreven. De voorgestelde aanpassing wordt overgenomen.

*Aanpassingen in het bestemmingsplan:*

Volledig meet- en regelstation wordt bestemd als 'bedrijf' met aanduiding 'meet- en regelstation'.

*2.4.2 Wij verzoeken u rond het meet- en regelstation een aanduiding 'veiligheidszone meet- en regelstation' op te nemen om ter waarborging van de minimumafstand tot (beperkt) kwetsbare objecten (4 respectievelijk 25 meter).*

Het belang bij waarborgen van een veilige en bedrijfszeker gastransport en het beperken van gevaar ter plaatse van de gasleidingen en het meet- en regelstation wordt onderschreven. De voorgestelde aanpassing wordt overgenomen.

*Aanpassingen in het bestemmingsplan:*

Rond het meet- en regelstation worden aanduidingen 'veiligheidszone meet- en regelstation' met bijbehorende regels opgenomen.

*2.4.3 In de verbeelding is de bestemming 'woongebied' boven de belemmeringenstrook en de gastransportleiding geprojecteerd. Dit maakt realisatie van kwetsbare bestemmingen aldaar mogelijk. Dit is in strijd met het Bevb. Wij verzoeken u de bestemming te wijzigen zodat dit niet meer mogelijk is.*

In het bestemmingsplan is een dubbelbestemming opgenomen ter plaatse van de (belemmeringenstrook van de) gastransportleiding. In artikel 15.1 is bepaald dat deze vooropgesteld aan andere bestemmingen zijn bestemd voor de gasleiding, beheer en onderhoud van de leiding en bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding.

In de regels van artikel 15 van de regels is verder bepaald dat alleen bij afwijking met een omgevingsvergunning mag worden gebouwd. Daarbij geldt als voorwaarde dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd, de veiligheid van de gasleiding niet wordt geschaad en geen kwetsbare objecten worden toegelaten. Bij toepassing van deze bevoegdheid dient verder verplicht advies te zijn verkregen van de leidingbeheerder.

Middels deze dubbelbestemming is reeds aan het verzoek voldaan en wordt volwaardig rekening gehouden met de gasleiding.

*2.4.4 Ook in de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 1' wordt een wijziging naar 'woongebied' boven de belemmeringenstrook en de gastransportleiding mogelijk gemaakt. Dit maakt realisatie van kwetsbare bestemmingen aldaar mogelijk. Dit is in strijd met het Bevb. Wij verzoeken u in de regels voor de wijzigingsbevoegdheid het volgende op te nemen:*

- *voordat tot wijziging wordt overgegaan, wordt daar waar de bestemming 'Agrarisch met waarden' samenvalt met de dubbelbestemming 'Leiding-Gas', schriftelijk advies ingewonnen bij de leidingbeheerder;*
- *de wijziging geen belemmering vormt uit oogpunt van externe veiligheid;*

Ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch met Waarde' is ter plaatse de gasleiding met de genoemde dubbelbestemming 'Leiding – Gas' aanwezig. Door opname van deze dubbelbestemming is al aan het verzoek voldaan en wordt volwaardig rekening gehouden met de gasleiding. Overigens gaat de wijziging uit van reguliere woningbouw die gezien moeten worden als beperkt kwetsbare objecten. Dit wordt in de regels van de wijzigingsbevoegdheid aangepast.

*2.4.5 In de verbeelding is de bestemming 'verkeer 1 en ' boven de belemmeringenstrook en de gastransportleiding geprojecteerd. Deze bestemmingen verdragen zich slecht met de aanwezigheid van de gastransportleiding en zijn dan ook niet zonder meer toegestaan. Wij verzoeken u de bestemming te wijzigen zodat dit niet meer mogelijk is.*

Ter plaatse van de bestemming 'Verkeer – 1' is ter plaatse de gasleiding genoemde dubbelbestemming 'Leiding – Gas' aanwezig. Middels deze dubbelbestemming is reeds aan het verzoek voldaan en wordt volwaardig rekening gehouden met de gasleiding. Bij aanleg van de weg moet op basis van de regels overleg plaatsvinden om tot een voor de Gasuni acceptabele, werkbare en veilige oplossing te komen.

*2.4.6 Uit de verbeelding blijkt dat de functieaanduiding 'watercompensatie' over de gastransportleiding en in de directe nabijheid van het meet- en regelstation is geprojecteerd. De functieaanduiding 'watercompensatie' verdraagt zich niet met de aanwezigheid van de gastransportleiding en het meet- en regelstation. De door u voorgestelde ontwikkelingen vormen een risico voor de integriteit en veilige ligging van de gastransportleiding en het meet- en regelstation. U dient gelet op de veiligheidsaspecten die hier gelden een alternatief te zoeken, dat wel aanvaardbaar is.*



De functieaanduiding 'watercompensatie' volgt uit het Tracébesluit Wegverbreding Schiphol Amsterdam Almere. Het bepaalde in het Tracébesluit dient te worden overgenomen in het bestemmingsplan. Wel is ter plaatse de gasleiding genoemde dubbelbestemming 'Leiding – Gas' aanwezig. In artikel 15.4 is middels een omgevingsvergunningplicht gewaarborgd dat er geen waterpartijen kunnen worden aangelegd zonder omgevingsvergunning, waarbij wordt getoetst aan het adequaat kunnen beheren en de veiligheid van de leiding.

*2.4.7 Artikel 4 'bedrijf' (meet- en regelstation) Binnen het huidige artikel 4 'bedrijf' is geen ruimte geboden voor de aanwezigheid en de aanleg van ondergrondse en bovengrondse leidingen en toebehoren. Dit vormt een belemmering voor de bestaande situatie en beperkt de mogelijkheden om in de toekomst reconstructiewerkzaamheden aan het meet- en regelstation uit te voeren, Wij verzoeken u daarom om artikel 4.1 uit te breiden met de volgende bepaling:- Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - meet- en regelstation' ondergrondse en bovengrondse leidingen en toebehoren;*

Het belang bij waarborgen van een veilige en bedrijfszeker gastransport en het beperken van gevaar ter plaatse van de gasleidingen en het meet- en regelstation wordt onderschreven. De voorgestelde aanpassing wordt overgenomen.

*Aanpassingen in het bestemmingsplan:*

Toevoegen aan artikel 4.1, sub c: "ondergrondse en bovengrondse leidingen en toebehoren"

*2.4.8 In de huidige situatie zijn lichtmasten op het terrein aanwezig, wij verzoeken wij u daarom om artikel 4.2.2 a te verwijderen.*

*Aanpassingen in het bestemmingsplan:*

Artikel 4.2.2 a wordt verwijderd

*2.4.9 In artikel 4.2.2, onder b van de planregels worden regels gesteld over de maximale hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, waaronder de erf- en terreinafscheiding. Het huidige hekwerk bedraagt circa 2,5 meter. Indien u het meet- en regelstation op deze wijze bestemt, verzoeken wij u om de regels over de bouwhoogte met betrekking tot erf- en terreinafscheiding aan te passen -Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels: de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;*

Het belang bij waarborgen van de veiligheid van het meet- en regelstation wordt onderschreven.

*Aanpassingen in het bestemmingsplan:*

Toevoegen aan artikel 4.2.2, na de zinsnede 'van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde 2m' met uitzondering van een erf- en terreinafscheiding van maximaal 3,5 meter ter plaatse van de aanduiding 'meet- en regelstation'.

*2.4.10 Wij verzoeken u om artikel 15.4.1 zodanig aan te passen dat de onderstaande werken, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden, uitgevoerd binnen de belemmeringsstrook, behoudens een omgevingsvergunning voor de activiteit 'aanleg' zijn verboden:*

- het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
- het aanleggen van drainage.

Het belang bij waarborgen van een veilige en bedrijfszeker gastransport en het beperken van gevaar ter plaatse van de gasleidingen en het meet- en regelstation wordt onderschreven. De voorgestelde aanpassing wordt overgenomen.

*Aanpassingen in het bestemmingsplan:*

Toevoegen aan artikel 15.4.1:

sub e het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;

sub f: het aanleggen van drainage.

*2.4.11 Wij verzoeken u in artikel 15 te bepalen dat deze bestemming voorrang heeft op andere bestemmingen.*

In artikel 15.1 is reeds bepaald dat de daar benoemde bestemming van de gronden vooropgesteld aan de andere (dubbel)bestemming(en) zijn. Dit geldt ook voor de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering'. Daar is immers slechts bepaald dat deze primair is ten opzichte van bestemmingen.

*Aanpassingen in het bestemmingsplan:*

Voor de duidelijkheid wordt artikel 20 zodanig geformuleerd dat PM

*2.4.12 In artikel 25.3 is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor zonnepelden. Deze hebben mogelijke negatieve effecten op het functioneren van de gastransportleiding.*

We willen de mogelijkheid open houden om op kleinschalige schaal zonnepanelen toe te passen. Daarbij sluiten we zonneweides niet uit. Het plaatsen van zonnepanelen is gekoppeld aan een afwijking. Bij het toepassen van de afwijking worden alle belangen afgewogen. Er wordt een extra voorwaarde opgenomen bij de afwijking om te voorkomen dat er negatieve effecten op het functioneren van de gasleiding ontstaan.

*Aanpassing in het bestemmingsplan:*

Bij de afwijking wordt de voorwaarde opgenomen dat bij de beheerder van de gastransportleiding advies dient ingewonnen te worden.

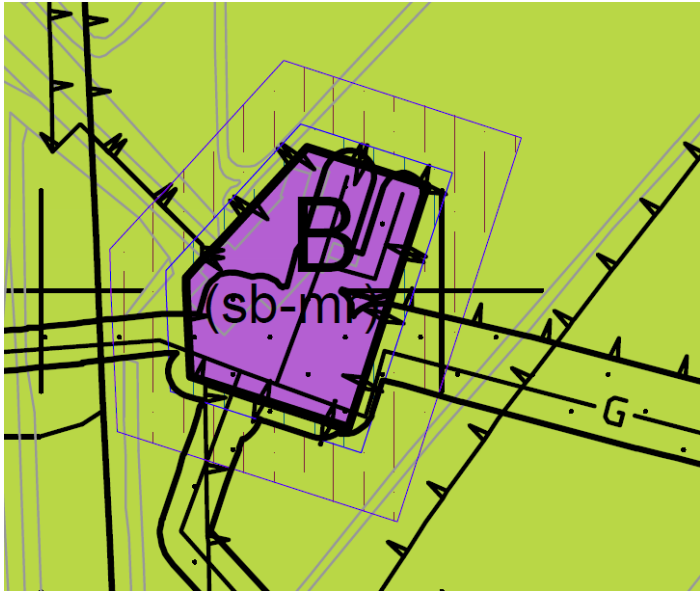
## Staat van Wijzigingen

### Van het ontwerp bestemmingsplan Bloemendalerpolder voormalig grondgebied Muiden naar vastgesteld bestemmingsplan

#### Algemeen

De plannaam van het bestemmingsplan wordt gewijzigd in: 'Bloemendalerpolder voormalig grondgebied Muiden'. Dit wordt in de toelichting, regels en verbeelding waar relevant aangepast.

#### Planverbeelding

1.	<b>Wijzigingen in verband met gemeentegrens</b> Naar aanleiding van de samenvoeging van de gronden van de gemeente Muiden met Weesp zijn op enkele locaties kleine correcties doorgevoerd aan de plangrens. Er worden ten opzichte van het ontwerpplan geen nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden gecreëerd.
2.	<b>Bouwvlakken</b> Gebleken is dat alle bouwvlakken ontbreken op de planverbeelding. Deze omissie wordt hersteld.
3.	<b>Bedrijf met de functieaanduiding specifieke vorm van bedrijf - meet- en regelstation</b> Een klein gedeelte van het meet- en regelstation was niet bestemd in het ontwerp. Dit is aangepast op de verbeelding door het uitbreiden van het bestemmingsvlak 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – meet- en regelstation'.
4.	<b>Veiligheidszone – meet- en regelstation</b> Rond het meet- en regelstation wordt de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone meet- en regelstation' opgenomen. 
5.	<b>Leiding - Water</b> De dubbelbestemming 'Leiding – Water' is gewijzigd in 'Leiding – Riool'.

## Planregels

1.	<p><b>Artikel 1 Begrippen</b></p> <p>De volgende begrippen worden toegevoegd aan het bestemmingsplan, waarbij de nummering van de overige begrippen tevens worden aangepast:</p> <p>‘1.87 Staat van Bedrijfsactiviteiten de Staat van Bedrijfsactiviteiten die van deze regels deel uitmaakt.</p> <p>1.88 Staat van Horeca-activiteiten de Staat van Horeca-activiteiten die van deze regels deel uitmaakt.’</p>
2.	<p><b>Artikel 4 Bedrijf</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Aan artikel 4.1 sub a wordt de volgende zinsnede toegevoegd: ‘en ondergrondse en bovengrondse leidingen en toebehoren;’</li><li>2. In artikel 4.2.2 wordt een nieuwe aanhef opgenomen.</li><li>3. Aan artikel 4.2.2 sub b, wordt na de zinsnede ‘van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 m’ de volgende passage toegevoegd: ‘met uitzondering van een erf- en terreinafscheiding van maximaal 3,5 meter ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – meet- en regelstation’.</li></ol>
3.	<p><b>Artikel 8 Recreatie – Jachthaven</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Aan artikel 8.1 sub i wordt als volgt gewijzigd:  ‘bij deze jachthaven behorende horecavoorzieningen tot en met categorie 1b van de Staat van Horeca-activiteiten;’</li><li>2. Aan artikel 8.2.1 wordt een nieuw sub g toegevoegd:  ‘de gezamenlijke oppervlakte van bebouwing en verhardingen bedraagt ten hoogste 0,8 ha met dien verstande dat het totaal oppervlak binnen deze bestemming en op de gronden met bestemming 'Recreatie- Jachthaven' zoals bedoeld in het bestemmingsplan 'Bloemendalerpolder Weesp' gezamenlijk ten hoogste 0,8 ha bedraagt.’</li><li>3. Een nieuw artikel 8.4.2 en 8.4.3 wordt toegevoegd:  <i>8.4.2 Voorwaardelijke verplichting horeca</i> Het gebruik van gronden ten behoeve van horecavoorzieningen in combinatie met de jachthaven/sluis als bedoeld in lid 8.1 is uitsluitend toegestaan binnen één bestemmingsvlak met de bestemming 'Recreatie - Jachthaven' in dit plan of het bestemmingsplan 'Bloemendalerpolder Weesp'.  <i>8.4.3 Voorwaardelijke verplichting ontsluiting jachthaven</i> Het gebruik van gronden ten behoeve van een jachthaven en de horeca als bedoeld in lid 8.1 is uitsluitend toegestaan indien voorzien wordt in een verkeersveilige ontsluitingsweg op de Korte Muiderweg/Weesperweg.  Artikel 8.4 sub a en b worden onder artikel 8.4.1 Strijdig gebruik ondergebracht.</li></ol>

	<p>4. Aan lid 8.5.3 sub c wordt na 0,8 ha de volgende zinsnede toegevoegd:</p> <p>‘met dien verstande dat het totaal oppervlak binnen deze bestemming en op de gronden met bestemming 'Recreatie- Jachthaven' zoals bedoeld in het bestemmingsplan 'Bloemendalerpolder Weesp' gezamenlijk ten hoogste 0,8 ha bedraagt.’</p>
4.	<p><b>Artikel 9 Tuin</b></p> <p>1. Artikel 9.2.2 sub b wordt als volgt gewijzigd:  ‘de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste:</p> <p>1. voor erfafscheidingen: 1 m;  2. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 m.’</p> <p>2. Artikel 9.3 Wijzigingsbevoegdheid wordt verwijderd uit de planregels.</p>
5.	<p><b>Artikel 10 Verkeer – 1</b></p> <p>Artikel 10.2 Bouwregels wordt als volgt gewijzigd:</p> <p>‘10.2.1 Gebouwen en overkappingen  Gebouwen en overkappingen mogen niet worden gebouwd.</p> <p>10.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde</p> <p>a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m;  b. de bouwhoogte van speeltoestellen bedraagt ten hoogste 5 m;  c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 8 m.’</p>
6.	<p><b>Artikel 11 Verkeer – 2</b></p> <p>Artikel 11.2 Bouwregels wordt als volgt gewijzigd:</p> <p>‘10.2.1 Gebouwen en overkappingen  Gebouwen en overkappingen mogen niet worden gebouwd.</p> <p>10.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde</p> <p>a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m;  b. de bouwhoogte van speeltoestellen bedraagt ten hoogste 5 m;  c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 8 m.’</p>
7.	<p><b>Artikel 14 Woongebied</b></p> <p>1. Artikel 14.2.4 sub b wordt als volgt gewijzigd:  ‘het bij de woning aansluitende terrein mag voor niet meer dan 50% worden bebouwd waarvan de oppervlakte voor vrijstaande bijgebouwen en overkappingen gezamenlijk niet meer dan 30 m<sup>2</sup> mag zijn;’</p> <p>2. In artikel 14.4.1 en 14.4.2 wordt de verwijzing naar bestemmingsplan voor Weesp gewijzigd in de nieuwe plannaam voor dit gebied.</p>
8.	<p><b>Artikel 15 Leiding – Gas</b></p> <p>In artikel 15.4 worden na sub d de volgende regels toegevoegd:</p> <p>e. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;  f. het aanleggen van drainage.</p>

9.	<p><b>Artikel 17 Leiding – Water</b></p> <p>De bestemmingsnaam wordt gewijzigd in ‘Leiding – Riool’. In artikel 17.1 wordt de verwijzing naar de waterleiding daarnaast gewijzigd in ‘Leiding – Riool’.</p>
10.	<p><b>Artikel 23 Algemene bouwregels</b></p> <p>1. Aan lid 23.1 ‘Besluit hogere waarden’ wordt de volgende zinsnede toegevoegd: ‘en het beleid voor hogere grenswaarden, zoals opgenomen in Bijlage 3 of de opvolger van dit beleid.’</p> <p>1. In artikel 23.5 wordt sub b als volgt gewijzigd:</p> <p>‘Bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van de beleidsregel Parkeernota 2006 Weesp zoals opgenomen in Bijlage 4 of de opvolger van deze beleidsregel bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid.’</p>
11.	<p><b>Artikel 24 Algemene gebruiksregels</b></p> <p>1. Artikel 24.1 sub wordt als volgt gewijzigd:</p> <p>‘a. het dient ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie, met dien verstande dat maximaal 40% van de grondoppervlakte van de begane grond van de woning met de daarbij behorende aan- en uitbouwen mag worden gebruikt (in de gehele woning) voor de bedoelde activiteiten;’</p> <p>2. Aan artikel 24.1 sub g wordt na 2 de volgende aanvulling gedaan:</p> <p>‘3. maximaal 4 personen zijn toegestaan;’</p>
12.	<p><b>Toevoeging nieuw artikel 25 Algemene aanduidingsregels</b></p> <p>Een nieuw artikel 25 wordt toegevoegd:</p> <p><b>‘ Artikel 25 Algemene aanduidingsregels</b></p> <p>25.1 Veiligheidszone - meet- en regelstation</p> <p>a. In tegenstelling tot de andere geldende bestemmingen zijn ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - meet- en regelstation -1' geen beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten toegestaan.</p> <p>b. In tegenstelling tot de andere geldende bestemmingen zijn ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - gasontvangstation -2' geen kwetsbare objecten toegestaan.’</p> <p>De overige artikelen worden vernummerd.</p>
13.	<p><b>Artikel 25 Algemene afwijkingsregels (artikel 26 nieuw)</b></p> <p>Aan artikel 25.3 (artikel 23.3 nieuw) wordt na b een nieuw sublid toegevoegd: ‘c. bij de beheerder van de gastransportleiding advies dient ingewonnen te worden.’</p>
14.	<p><b>Bijlagen bij de regels:</b></p> <p>Aan de regels worden de volgende bijlagen toegevoegd:</p> <p>1. Bijlage 3: Beleidsnota geluid: Hogere Waarden Wet geluidhinder;</p> <p>2. Bijlage 4: Parkeernormen Weesp 2006.</p>

## Toelichting

1.	In de inleiding bij de toelichting is een passage toegevoegd die informatie geeft over de correctie van de gemeentegrens.
2.	In paragraaf 1.2 is een passage opgenomen met betrekking tot de Crisis- en herstelwet (Chw).
3.	In paragraaf 2.2 is onder toetsing bij de ladder voor duurzame verstedelijking een aanpassing gedaan in verband met de oppervlakte voor centrumvoorzieningen die met een direct recht mogelijk worden gemaakt.
4.	In paragraaf 2.3 is onder het kopje 'Aardkundige waarden en Aardkundig monument' en passage toegevoegd over de gemaakte keuze voor het gebruikmaken van de bestaande Molensloot als vaarverbinding met sluis tussen de polder en de Vecht.
5.	In paragraaf 3.2 Programma is een nuancering gemaakt met betrekking tot het te realiseren programma voor centrumvoorzieningen. In paragraaf 3.2 is daarnaast de passage over een mogelijk evenemententerrein geschrapt.
6.	In paragraaf 3.3 is een passage ingevoegd over de tijdelijke verkeerseffecten.
7.	In paragraaf 4.2 is een passage ingevoegd over het positieve advies van de Commissie voor de m.e.r.
8.	In paragraaf 4.6 is een passage toegevoegd over de gemaakte keuze voor het gebruikmaken van de bestaande Molensloot als vaarverbinding met sluis tussen de polder en de Vecht.
9.	In paragraaf 4.7 is ingegaan op de tijdelijke effecten met betrekking tot het aspect geluidhinder. Daarnaast is het aangepaste akoestisch onderzoek verwerkt in de paragraaf.
10.	In paragraaf 4.9 is ingegaan op de inpassing van bestaande bedrijfsactiviteiten langs de Korte Muiderweg.
11.	In paragraaf 4.11 is de verantwoording van het groepsrisico opgenomen.
12.	In paragraaf 4.12 is een passage opgenomen met betrekking tot de in het plangebied aanwezige rioolpersleiding.
13.	In hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving zijn de wijzigingen op de verbeelding en in de regels, waar relevant verwerkt.
14.	In hoofdstuk 6 is een passage toegevoegd over de toepassing van de Crisis- en herstelwet (Chw).
15.	Een nieuwe paragraaf 7.4 is ingevoegd met betrekking tot het aspect zienswijzen.
16.	In bijlage 3 bij de toelichting is een geactualiseerde versie akoestisch onderzoek opgenomen.

17.	Een nieuwe bijlage 8 wordt ingevoegd. Dit betreft een geurberekening met betrekking tot het perceel Korte Muiderweg 57b.
-----	--