

Wijdemeren

Bestemmingsplan Kern Nederhorst den Berg

nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

identificatie

projectnummer:

272.10982.00

opdrachtleider:

mw. ir. M.C. Koot

planstatus

datum:

11-08-2011

opdrachtgever:

gemeente Wijdemeren



Inhoud

1. Inleiding	blz. 5
1.1. Zienswijzen	5
1.2. Ambtshalve wijzigingen	5
2. Zienswijzen	7
3. Ambtshalve wijzigingen	25



1. Inleiding

Het bestemmingsplan Kern Nederhorst den Berg voorziet in een actuele regeling voor de gehele kern Nederhorst den Berg en heeft als doel een juridisch-planologisch kader te bieden waarbij het beheer en consolidatie voorop staan. Daarnaast wordt met het bestemmingsplan een aantal nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

Het ontwerpbestemmingsplan Kern Nederhorst den Berg heeft met ingang van 25 november 2010 6 weken ter inzage gelegen. Zowel in het gemeentehuis en in de bibliotheek te Loosdrecht, als via de gemeentelijke website en via www.ruimtelijkeplannen.nl heeft de mogelijkheid bestaan om het plan te raadplegen. Gedurende de periode van 6 weken heeft eenieder de mogelijkheid gehad om een zienswijze in te dienen.

Zienswijzen

Gedurende de termijn van 6 weken hebben 17 belanghebbenden een zienswijze ingediend. In hoofdstuk 2 worden de ingediende zienswijze samengevat weergegeven en voorzien van een beantwoording van de kant van de gemeente. Elke zienswijze eindigt met een conclusie waarin inzichtelijke wordt gemaakt in hoeverre hetgeen naar voren is gebracht aanleiding geeft tot aanpassing in het vastgestelde bestemmingsplan.

Hoorzitting

Op 14 april 2001 heeft een hoorzitting plaatsgevonden waarbij de indieners van zienswijzen in de gelegenheid zijn gesteld om de zienswijze mondeling toe te lichten.

Ambtshalve wijzigingen

In het bestemmingsplan wordt een aantal ambtshalve wijzigingen verwerkt. Deze zijn opgenomen in hoofdstuk 3.



2. Zienswijzen

Gedurende de periode is door de volgende personen een schriftelijke inspraakreactie ingediend:

1 t/m 17

Voor inzage in de naam en adresgegevens van de indieners van zienswijzen is op het gemeentehuis een versie beschikbaar waarin deze gegevens zijn opgenomen.

In het navolgende zijn de schriftelijke zienswijzen samengevat en voorzien van een beantwoording, met de conclusie of het bestemmingsplan zal worden aangepast.

1. (...)

Samenvatting

Reclamant is van mening dat de Vaartweg op de plankaart niet voldoende is doorgetrokken. Dit is wel het geval in het bestemmingsplan van 1956 en het nu geldende bestemmingsplan Dorpskern. Verzocht wordt om de Vaartweg door te trekken (verkeersbestemming) tot aan het kadastrale perceel 4569, dat het eigendom is van de heer Venneman.

Beantwoording

Het is juist dat de Vaartweg in zowel het Uitbreidingsplan in Onderdelen (1956) als het bestemmingsplan Dorpskern doorliep tot naast de waterrij aan de Vaartweg. Alhoewel ontsluitingswegen (zoals de Vaartweg) zijn toegestaan binnen de bestemming Bedrijf zien wij geen probleem om de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied door te trekken zoals deze voor komt in het nu vigerende plan.

Conclusie

De zienswijze is gegrond en leidt tot aanpassing van het plan waarbij de verkeersbestemming wordt doorgetrokken tot aan het kadastrale perceel 4569.

2. (...)

Samenvatting

Verzocht wordt om de gronden, kadastraal bekend als percelen 4569 en 4570, voor zover zij binnen de rode contour zijn gelegen te voorzien van een aanduiding voor wonen. Deze aanduiding is ook opgenomen in het ontwerpplan uit 2002.

Beantwoording

In het ontwerp bestemmingsplan Dorpskern, dat echter nimmer is vastgesteld en waarvan de procedure is gestaakt, is op het perceel van verzoeker en het aangrenzende

bedrijfsterrein (wasserij) een wijzigingsbevoegdheid (II) gelegd. Op basis van deze bevoegdheid (artikel 11 WRO-oud) zou de grond met de bestemming bedrijfsdoeleinden en natuurgebied kunnen worden gewijzigd in woondoeleinden (6 tot 8 woningen). Er was toen sprake van een reële verwachting dat de wasserij zou worden beëindigd.

Het bestemmingsplan Dorpskern is echter nooit afgerond en de bedrijfsbeëindiging heeft niet plaatsgevonden. De genoemde percelen maken in de Verordening Ruimte van de provincie slechts gedeeltelijk onderdeel uit van het bestaand bebouwd gebied (BBG, voorheen rode contour). Op basis van bovenstaande informatie en een concreet verzoek van de eigenaar van de wasserij wordt de wijzigingsbevoegdheid alsnog opgenomen. Daarbij wordt deze wel beperkt tot het bestaand bebouwd gebied.

Conclusie

De zienswijze is gegrond leidt tot aanpassing van het plan waarbij een wijzigingsbevoegdheid wordt opgenomen op de gronden met de bestemming Bedrijf aan de Vaartweg voor zover gelegen binnen het bestaand bebouwd gebied.

3. (...)

Samenvatting

Op de plankaart zijn de contouren van de bestaande bebouwing op de grond achter het pand Vaartweg 20/21 (wasserij Best) en het pand Overmeerseweg 22 niet aangegeven. De hoogte van de bebouwing bedraagt 3,25 meter, wat niet past binnen de hier geldende regels.

Beantwoording

In de inspraakprocedure is dit ook naar voren gebracht met de opmerking dat de contouren van de bestaande bebouwing op de verbeelding worden opgenomen. Dit blijkt echter niet te zijn gebeurd en wordt dus alsnog hersteld. Overigens maakt de ondergrond geen onderdeel uit van het juridische kader. Met gebruikmaking van de algemene afwijkingsregels die in het bestemmingsplan zijn opgenomen past de genoemde bouwhoogte binnen de regels van het bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze is gegrond en leidt tot een aanpassing van de ondergrond van de verbeelding.

4. (...)

Samenvatting

Reclamant verwijst naar de zienswijze van 25 april 2005 inzake het bestemmingsplan Dorpskern. Evenals in de inspraakprocedure Kern Nederhorst den Berg wordt in de zienswijze van 25 april 2005 gevraagd om medewerking voor de realisering van een woningbouwplan op de gronden tussen de Vaartweg, de Overmeerseweg en de Blijklaan.

Beantwoording

De zienswijze van 25 april 2005 is door de reclamant reeds ingediend als inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan. De gemeente heeft de inspraakreactie toen van beantwoording voorzien. In de tussentijd is de gemeente geen andere mening toegedaan en blijft de beantwoording van kracht. Voor de volledigheid wordt de beantwoording hier nogmaals herhaald.

Conform het besluit van het college op 18 augustus 2009 zal de gewenste ontwikkeling niet mogelijk worden gemaakt. Het gebied ligt buiten de rode contour

en heeft reeds sinds 1978 een bestemming die gericht is op behoud en bescherming van de natuur- en landschapswaarden. De petgaten van de Spiegel- en Blijkpolderplas maken zelfs deel uit van het Natura 2000-gebied 'de Oostelijke Vechtplassen'. Woningbouw met de bijbehorende verkeersbewegingen past hier niet in. Verder is een goede ontsluiting van het gebied niet mogelijk omdat deze ontwikkeling teveel verkeersbewegingen genereert om deze op verantwoorde wijze op de bestaande wegen (Vaartweg en Blijklaan) af te wikkelen.

In de beantwoording wordt gesproken over de rode contour. Inmiddels wordt in de provinciale verordening Ruimte (vastgesteld 16 februari 2010) gesproken over bestaand bebouwd gebied. Deze term vervangt de term rode contour. Dit doet verder niets af aan de beantwoording. In de zienswijze van 2005 wordt nog wel een opmerking gemaakt over de molenbeschermingszone. Deze opmerking is destijds niet beantwoord. Alhoewel terecht wordt opgemerkt dat de molen niet meer is voorzien van de benodigde installaties voor het operationeel zijn kan dit in de toekomst bij een restauratie wel weer worden toegevoegd. De molenbeschermingszone zorgt ervoor dat er in de tussentijd geen ongewenste (hoge) bebouwing gerealiseerd kan worden binnen deze zone.

Conclusie

De zienswijze is niet gegrond en leidt niet tot aanpassing van het plan.

5. (...)

Samenvatting

1. Bestemmingswijziging met betrekking tot de legakkers Overmeerseweg 6 en 22. De bestemming is ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan gewijzigd. De grond achter de percelen Overmeerseweg 6 en 22 is gewijzigd naar Tuin (st-1). Een nadere specificatie van de toevoeging (st-1) ontbreekt evenwel.

De bestemming Tuin biedt onvoldoende bescherming aan de waardevolle cultuurhistorisch natuurwaarden, waar de legakkers deel van uitmaken. Verwezen wordt ook nog naar het Natura-2000 gebied, de Oostelijke Vechtplassen en de Nota Belvédère en de daaruit te trekken conclusies.

Mogelijke plannen en de uitvoering daarvan moeten worden afgestemd op de minimale verstoring van flora en fauna. Daarnaast zal iedereen met betrekking tot de zorgplicht voldoende zorg in acht nemen voor alle- dus niet alleen beschermde- planten en dieren in hun leefomgeving.

De beide legakkers worden al jarenlang gedeeltelijk verzorgd, onderhouden en gemaaid door de Bergse IJclub (achter Overmeerseweg 6) en door de indieners van de zienswijze (achter Overmeerseweg 22). Slecht een klein deel van de legakker achter Overmeerseweg 22 wordt als (groente)tuin gebruikt en er is sprake van een gedoogsituatie naar aanleiding van gemaakte afspraken tussen private partijen.

De nog geldende bestemming natuurgebied dient dan ook te worden gehandhaafd.

Beantwoording

De bestemming Tuin betreft hier een formalisering/legalisering van een al jarenlang bestaand gebruik. Er is dan ook geen sprake van een nieuw plan of uitvoering daarvan. Het betreft slechts het bestendigen van de al jarenlange bestaande situatie.

De huidige functie past niet in de bestemming Natuur, zoals die voor het resterende deel van de legakkers wordt voorzien. Het opnemen van de betrokken gronden in de bestemming Natuur betekent dat het feitelijk gebruik (tuin) onder het overgangsrecht wordt gebracht hetgeen, zonder zicht op een oplossing, niet is toegestaan. Binnen de bestemming Tuin zijn

geen gebouwen toegestaan. Om de bestaande aanwezige gebouwen niet weg te bestemmen is de aanduiding st-1 opgenomen.

2. Bestemming woonhuis i.p.v. winkel/woonhuis.

Bezwaar wordt gemaakt tegen het toekennen van een woonbestemming aan het pand in plaats van het toekennen van een bestemming die zowel een winkel als een woning toelaat. Sinds de bouw in 1895 is in het pand een winkel/bedrijf gevestigd geweest en na de beëindiging van de detailhandel is mede in het pand het bedrijf van indiener gevestigd. Dit bedrijf is een eenmanszaak en is een organisatie- en adviesbureau voor culturele evenementen, atelier en verhuur van toneelkleding. Er zijn soortgelijke inspraakreacties die wel zijn gehonoreerd.

Beantwoording

De uitoefening van het winkelbedrijf (detailhandel: tabak- en hengelsport) is al vele jaren geleden gestaakt. Er is dan ook bestemd conform de bestaande situatie van wonen. De door reclamante ontplooiende (bedrijfsmatige) activiteiten vallen onder het begrip aan-huis-verbonden beroep, dat binnen de woonbestemming is toegestaan. Een winkel/woonbestemming is dan ook niet doelmatig.

3. Hoogbouw in dorpskern Nederhorst den Berg.

Bezwaar wordt gemaakt tegen de in ontwikkeling zijnde bouwprojecten in het betreffende gebied van de kern en dan met betrekking tot de aanzichten, bouwhoogtes en het toegestane aantal verdiepingen. Deze conceptbouwplannen, zoals bij voorbeeld het project aan de Voorstraat, tasten het dorps karakter en het dorpsgezicht aan. De Gooi en Vechtstreek is een regio met een hoge cultuurhistorische en landschappelijke waarden, zowel in het landelijk als het stedelijk gebied (beschermde stads- en dorpsgezichten). Behoud van de cultuurhistorische waarden in de regio staat voorop. Functieveranderingen zijn mogelijk mits het nieuwe gebruik zich verdraagt met de omgeving. Het bezwaar geldt voor de gehele dorpskern met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan Kern Nederhorst den Berg.

Beantwoording

Binnen het (ontwerp van) bestemmingsplan Kern Nederhorst den Berg wordt een aantal ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Meest belangrijk in dit verband zijn het woningbouwproject aan de Voorstraat 35; het vernieuwen van de winkel Dammerweg 2 in combinatie met appartementen/grondgebonden woningen en de realisering van een woningbouwplan (4 vrijstaande woningen) op het perceel Overmeerseweg 8-11.

Uitsluitend het woningbouwproject aan de Voorstraat 35 voorziet in een appartementencomplex bestaande uit 3 bouwlagen en een kap. Het plan wordt evenwel verdiept uitgevoerd en de derde bouwlaag wordt gedeeltelijk in hetzelfde materiaal uitgevoerd als de kap, waardoor deze visueel onderdeel van kap uitmaakt. Bij de overige genoemde projecten is maximaal sprake van een begane grond, een verdieping en een kap. Bij deze projecten is dan ook geen sprake van overschrijding van de in het algemeen voorkomende nokhoogte van bestaande panden. Bij het pand Voorstraat 35 is sprake van een nokhoogte van ca. 11.5 meter. Deze hoogte kan niet worden gekwalificeerd als "hoogbouw".

De aanzichten van een gebouw worden niet door het bestemmingsplan geregeld en dienen in het kader van het betreffende bouwplan (Wabo-vergunning) te worden beoordeeld.

De kern van Nederhorst den Berg is geen beschermd stads- en dorpsgezicht in de zin van de Monumentenwet. Niet ingezien wordt dat door de betreffende projecten (omdat er sprake is van bestaand bebouwd gebied) waarden van cultuurhistorie en landschap worden aangetast. Omdat er sprake is van bestaand bebouwd gebied dienen de voorgenomen functies van wonen en detailhandel (Dammerweg 2) als aanvaardbaar te worden geacht.

Conclusie

De zienswijze is niet gegrond en leidt niet tot aanpassing van het plan.

6. (...)

Samenvatting

De stichting stelt zich ten doel om het water (de voormalige Reevaart) terug te brengen in het dorp. Tijdens de informatieavonden met betrekking tot de op te stellen structuurvisie voor de gehele gemeente is deze wens (ook) onder de aandacht gebracht.

Vastgesteld is dat in het ontwerpbestemmingsplan voor de kern van Nederhorst den Berg geen rekening is gehouden met opnieuw realiseren van de Reevaart. Gevraagd wordt om in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid op te nemen waardoor de Reevaart met bijbehorende voorzieningen planologisch gezien kan worden gerealiseerd.

Beantwoording

Het bestaan van de stichting en het doel daarvan is bekend. Het staat evenwel geenszins vast dat het project binnen de planperiode van het bestemmingsplan gerealiseerd kan en zal worden en welk tracé de Reevaart eventueel zal verkrijgen. Verder ontbreken onderzoeken waaruit de aanvaardbaarheid van het plan moet blijken. Om die redenen kan de gevraagde wijzigingsbevoegdheid niet worden opgenomen.

Het plangebied van de Kern Nederhorst den Berg omvat slechts een deel van de eventueel te realiseren Reevaart. Het resterende deel is gesitueerd binnen het gebied van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Buitengebied Nederhorst den Berg. Gelet op de samenhang ligt het in de verwachting, indien genoemd plan realiseerbaar blijkt te zijn, dat voor de ontwikkeling daarvan een apart bestemmingsplan wordt opgesteld. Wel nemen wij het project op in de toelichting op het bestemmingsplan

Conclusie

De zienswijze is gegrond en leidt tot aanpassing door het vermelden van het initiatief in de toelichting op het bestemmingsplan.

7. (...)

Samenvatting

Reclamant vraagt om op het perceel Voorstraat 1 de bouw van één of twee woningen mogelijk te maken.

De huidige pastorie vraagt veel onderhoud, wat de nodige kosten met zich meebrengt. Op termijn is dit niet meer op te brengen voor de kerkgemeente. Om toch te voldoen aan de verplichting om een predikant een passende woning aan te bieden wordt gevraagd om een deel van het perceel te mogen af te splitsen en om daarop één of twee nieuwe woningen te mogen bouwen. Uiteraard zullen er nog de nodige stappen worden gedaan zoals bijvoorbeeld het opstellen van een bouwplan, bodemonderzoek en welstandstoets.

Beantwoording

Volgens het beleid met betrekking tot nieuwe ontwikkelingen binnen de actualisering van bestemmingsplannen zal het plan voldoende concreet moeten zijn alvorens dit op te nemen in het bestemmingsplan. Onderzocht is wat de eventuele geluidsbelasting op gevels van de woningen wordt. Uit dit onderzoek komt naar voren dat het geluidstechnisch mogelijk is om de woningen te realiseren. Voor één woning wordt een directe bouwtitel opgenomen. Voor een tweede woning hebben wij een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Conclusie

De zienswijze is gegrond en leidt tot aanpassing van het plan door het opnemen van een directe bouwtitel voor één woningen en een wijzigingsbevoegdheid aan de Voorstraat 1 voor het realiseren van een tweede woning. Het onderzoek naar geluidhinder wordt opgenomen als bijlage 9 bij de toelichting.

8. (...)

De zienswijze d.d. 11 januari 2011 is ontvangen op 13 januari 2011. De zienswijze is al gedateerd na de termijn waarbinnen zienswijzen konden worden ingediend en derhalve niet-ontvankelijk.

9. (...)

Samenvatting

1. Het perceel Voorstraat 18 heeft volgens het ontwerpbestemmingsplan Kern Nederhorst den Berg een kantoorbestemming. Het pand mag echter later ook voor woondoeleinden worden benut. Bezwaar wordt gemaakt tegen het feit dat deze twee functies niet als zodanig op de plankaart staan aangegeven alsmede tegen deze onduidelijke toezegging. Als het perceel benut wordt voor woondoeleinden dan zal er sprake zijn van planschade.

Daarnaast gaat het toestaan van wonen op deze locatie ten koste van de dorpskern, waarin zoveel mogelijk winkels/kantoren/openbare voorzieningen gecentraliseerd dienen te worden.

Beantwoording

Het pand Voorstraat 18 is in het geldende bestemmingsplan Dorpskern bestemd voor woondoeleinden met de aanduiding kantoor toegestaan. Vanwege de huidige functie is in het ontwerpbestemmingsplan Kern Nederhorst den Berg het pand bestemd voor kantoor. Omdat de huidige bestemming woondoeleinden is kan dit niet zonder meer worden weg bestemd. Daarom is er een bevoegdheid opgenomen om de bestemming Kantoor te wijzigen in Wonen. Gelet op de nu geldende bestemming (woondoeleinden met kantoor toegestaan) is er geen sprake van planschade voor reclamanten wanneer er van de wijzigingsbevoegdheid gebruik wordt gemaakt.

2. In het kader van het voorontwerp van het bestemmingsplan Kern Nederhorst den Berg is aangegeven dat er ter hoogte van de percelen Voorstraat 21, 22 en 23 (aan de overzijde van de Voorstraat) een grasveld aanwezig is. In het nieuwe bestemmingsplan is dat niet terug te vinden. Er is door de gemeente beloofd aan de inmiddels overleden bewoners van het pand Voorstraat 22 dat het grasveld behouden zal blijven. Er is overigens in zijn geheel geen openbaar groen ingetekend langs de Dammerweg/Voorstraat, tussen het oude gemeentehuis en de Brillhoek. Geen groenvoorziening in het centrum van het dorp maakt de uitstraling allerminst vriendelijk. Tevens bestaat er vrees voor dat deze gronden gemakkelijk ingevuld kunnen worden met uitbreiding van parkeerhavens, wat al eerder heeft plaatsgevonden.

Beantwoording

In het geldende bestemmingsplan Dorpskern is de betreffende grond bestemd voor verkeersdoeleinden - plein. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor plein, ontsluitingswegen, parkeer- en groenvoorzieningen, zoals is aangegeven op de plankaart. In de voorschriften is een bevoegdheid opgenomen in de vorm van het stellen van nadere eisen, om de oppervlakte van genoemde functies (zoals is aangegeven op de

bestemmingsplankaart/ verbeelding) te vermeerderen of te verminderen met maximaal 20%.

In het ontwerpbestemmingsplan Kern Nederhorst den Berg is de bedoelde grond bestemd voor Verkeer - Verblijfsgebied. Op grond van de bijbehorende regels is de betreffende grond onder andere bestemd voor groen- en parkeervoorzieningen.

Zowel in het vigerende bestemmingsplan als het ontwerp van het bestemmingsplan Kern Nederhorst den Berg zijn de door reclamant genoemde groenstroken niet specifiek voor dit doel bestemd door de bestemming Groen.

Nu zowel de vigerende bestemming als de toekomstige bestemming de functie van groenvoorziening/openbaar groen toe staan is de toekenning van de bestemming Groen niet noodzakelijk dan wel wenselijk. De voorgenomen bestemming biedt de nodige flexibiliteit om in te spelen op eventuele ontwikkelingen met betrekking tot onder andere de pleinfunctie. Dat groenvoorzieningen van belang zijn voor de uitstraling van het plein en omgeving wordt onderschreven. Echter dit laat onverlet dat, gelet op hetgeen hierboven is omschreven, het gewenst is een zodanige bestemming op te nemen waarbinnen meerdere functies mogelijk zijn.

3. Volgens het ontwerpbestemmingsplan Kern Nederhorst den Berg mag een deel van een woonperceel worden gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep. Omdat er al sinds jaar en dag een praktijk aan huis en een kantoor is gevestigd, wordt gevraagd om ook een kantoorbestemming toe te kennen.

Beantwoording

De door reclamant genoemde activiteiten in het pand Voorstraat 20 zijn bekend (praktijk iriscopie en activiteiten ten behoeve van een groothandel in wijnen) en in het kader van het bestemmingsplan Dorpskern beschouwd als activiteiten in het kader van een aan-huis-verbonden beroep. Er is geen noodzaak, gelet op de reeds jarenlange praktijk, om hier van af te wijken. De uitoefening van de kantoorfunctie valt ook in dit bestemmingsplan onder aan-huis-verbonden beroep.

Conclusie

De zienswijze is niet gegrond en leidt niet tot aanpassing van het plan.

10. (...)

Samenvatting

1. De functie van kantoor in de "hooiberg" is niet alleen ontstaan door gebruik, maar had deze bestemming al voor de aankoop van het perceel. De toenmalige gemeente Nederhorst den Berg heeft hier voor in 1994 toestemming gegeven. Voor alle duidelijkheid wordt gevraagd om aan de hooiberg een kantoorfunctie toe te kennen.

Beantwoording

Omdat de bestemming Gemengd - 2 expliciet een kantoor toestaat binnen deze bestemming (regel 6.1. sub c) is er geen noodzaak voor het toekennen van een specifieke bestemming kantoor. De opgenomen bestemming biedt voor reclamanten zelfs meer mogelijkheden dan wanneer het betreffende opstal uitsluitend voor kantoor wordt bestemd.

2. Bezwaar wordt gemaakt tegen de toekenning van de bestemming Gemengd - 2 aan een deel van het perceel. Er bestaat uit juridisch, fiscaal en cultuurhistorisch oogpunt geen relatie meer met de gronden van het kasteel, die ook voor Gemengd - 2 zijn bestemd. Gevraagd wordt om de toekenning van de bestemming Gemengd -1 .

Beantwoording

Uit het monumentenregister blijkt dat het perceel onderdeel uit maakt van het park dat als Rijksmonument is gekwalificeerd. Om die reden is het toekennen van de bestemming Gemengd - 2 aan een deel van de grond die eigendom is van reclamanten dan ook gerechtvaardigd. Binnen de bestemming Gemengd - 2 wordt de instandhouding en het beheer van de aanwezige landschaps-, cultuurhistorische en natuurwaarden beschermd. De bestemming Gemengd - 1 is bedoeld voor functies die thuishoren in het centrum van de kern, zoals detailhandel. Dat is op deze locatie niet gewenst.

3. De bestemming Wonen is onevenwichtig ten aanzien van de bijgebouwen en wel omdat er uitsluitend een criterium bestaat met betrekking tot de oppervlakte van het hoofdgebouw. Het criterium van de grondoppervlakte wordt ten onrechte buiten beschouwing gelaten. Het maakt nogal een verschil of over bijvoorbeeld 500 m² of over een paar duizend m² aan perceelsoppervlakte wordt beschikt. Voorgesteld wordt om aan de regels toe te voegen dat aan bijgebouwen 10% van de grondoppervlakte mag worden gebouwd met een maximum van 150 m² (eventueel 125 m²). Dit is logischer dan een willekeurige grootte van 50 m².

Beantwoording

Het toegestane oppervlakte van een woning wordt bepaald door het op de verbeelding ingetekende bebouwingsvlak. Een bebouwingspercentage is hier niet aan de orde.

De plaats van bijgebouwen binnen de bestemming Wonen is nagenoeg geheel vrij. Het is zonder meer gewenst om de oppervlakte aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen te binden aan regels (bebouwingspercentage en maximaal oppervlak) om te voorkomen dat onbebouwde grond bij een woning wordt dichtgebouwd. Een oppervlakte aan bijgebouwen van 50m² met een vergroting tot maximaal 75m², mits aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan, is gebruikelijk en acceptabel binnen bestemmingsplannen voor een kern. Omdat het perceel van reclamanten behoort tot de kern van Nederhorst den Berg is er geen reden om af te wijken van de systematiek die voor alle recente kernplannen van de gemeente Wijkdemeren geldt.

Gelet op de oppervlakte van het perceel van reclamanten kan de oppervlakte aan erfbebouwing maximaal 75 m² bedragen.

4. Medewerking wordt gevraagd voor het oprichten van een ooievaarsnest.

Beantwoording

Een ooievaarsnest past in de landelijke uitstraling die de hofstede heeft. Voor het oprichten hiervan zal een aanduiding en een passende regeling worden opgenomen in het bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan voor wat betreft het ooievaarsnest.

11. (...)

Samenvatting

1. Het perceel is gedeeltelijk bestemd voor tuin. Op grond van artikel 14.2 aanhef en onder a van de planregels mogen ter plaatse geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd. Op grond van sub c van dit artikel is bepaald dat de bouwhoogte van erfafscheidingen ten hoogste 1 meter bedraagt.

Bij besluit d.d. 10 augustus 2010 is een vergunning verleend voor het plaatsen van een carport. Deze vergunning is inmiddels onherroepelijk. Ingevolge het ontwerp bestemmingsplan zou de carport onder het overgangsrecht gaan vallen. Bij besluit d.d. 14 juni 2010 is een lichte bouwvergunning met een ontheffing ex art. 3.6.1c Wro verleend voor het vernieuwen van een hekwerk. Deze vergunning is inmiddels onherroepelijk. De hoogte van het hekwerk is evenwel niet in overeenstemming met het ontwerpbestemmingsplan. het hekwerk dient of positief te worden bestemd en in de planregels en/of op de plankaart aan te geven dat het vergunde hekwerk is toegestaan.

Beantwoording

Voor zover de erfafscheiding is gesitueerd op grond met de bestemming Tuin is een hoogte van maximaal 1 meter toegestaan. Voor zover de erfafscheiding is gesitueerd op grond met de bestemming Wonen mag de hoogte maximaal 1 meter bedragen, voor zover het bouwwerk voor de voorgevel van de woning staat en/of grenst aan openbaar gebied. Op een andere plaats mag de hoogte maximaal 2 meter bedragen.

Het is niet gewenst om de systematiek met betrekking tot de hoogten van erfafscheidingen te doorbreken, gelet op de voorgestane uniformiteit voor bestemmingsplannen voor de kernen binnen de gemeente Wijkdemeren.

De erfafscheiding, voor zover strijdig met het ontwerp van het bestemmingsplan Kern Nederhorst den Berg, zal echter niet onder het overgangsrecht worden gebracht.

Op grond van artikel 25.2, sub a van de regels mogen maten van bestaande bouwwerken, die meer bedragen dan ingevolge de bepalingen van hoofdstuk 2 toelaatbaar is, als maximaal toelaatbaar worden aangehouden, maar niet verder worden vergroot. Op grond van deze bepaling mag in dit geval de erfafscheiding geheel worden vervangen, mits daarbij de huidige maatvoering in acht wordt genomen.

De vergunde carport blijkt voor een gering deel binnen de bestemming Tuin te zijn gesitueerd. Door het betreffende deel te betrekken bij de bestemming Wonen is de carport positief bestemd.

2. Reclamanten zijn van mening dat zij door de bij bestemming Tuin behorende bouwregels en het beperkte gebruik daarvan ten opzichte van het geldende bestemmingsplan ten onrechte worden beperkt in hun toekomstige bebouwingmogelijkheden.

Beantwoording

Ingevolge het nog geldende bestemmingsplan Dorpskern is het perceel van reclamanten bestemd voor Woondoeleinden. In het ontwerpbestemmingsplan Kern Nederhorst den Berg is het perceel deels bestemd voor Tuin en deels bestemd voor Wonen.

Binnen de bestemming Woondoeleinden van het vigerende bestemmingsplan mag de maximale oppervlakte aan bijgebouwen 20m² en met vrijstelling 35m² bedragen. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 3 meter bedragen. Een woning mag uitsluitend binnen het bebouwingvlak worden gerealiseerd, met dien verstande dat, onder voorwaarden, een overschrijding van 3 meter mag plaatsvinden.

In het in voorbereiding zijnde plan voor de kern mag binnen de bestemming Wonen het gezamenlijk oppervlak aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen (buiten het op

de plankaart aangegeven bebouwingsvlak) maximaal 50m² bedragen en, onder voorwaarden, 75m² bedragen. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, varieert van 1 tot 5 meter. De toegestane hoogte is afhankelijk van de aard van het bouwwerk en/of de plaats van het betreffende bouwwerk.

Niet ingezien wordt dat het ontwerp bestemmingsplan voor de Kern van Nederhorst den Berg ten onrechte een aanzienlijke beperking betekent ten opzichte van de rechten uit het vigerende plan.

3. Bezwaar wordt gemaakt tegen de bestemming Wonen en de daarbij behorende planregels. Bij besluit d.d. 13 april 2010 is bouwvergunning verleend voor het gedeeltelijk vernieuwen van het bijgebouw met hobbyruimte. De bouwvergunning is onherroepelijk. Voor zover het bijgebouw en het gebruik niet in overeenstemming zijn met het ontwerpbestemmingsplan wordt daar bezwaar tegen gemaakt. Reclamanten verzoeken om in ieder geval de vergunde situatie positief te bestemmen in het bestemmingsplan.

Beantwoording

Het betreffende bijgebouw heeft een oppervlakte van 84 m². Hierbij gevoegd de carport met een oppervlakte van 42 m² brengt het totaal op 126 m² aan bijgebouwen.

Voor deze specifieke situatie wordt een aanduiding opgenomen om het grotere oppervlak aan bijgebouwen mogelijk te maken. Het gebruik past binnen de woonbestemming.

4. Het water aan de oostzijde van het perceel van reclamanten heeft de bestemming Water - 1. Ingevolge artikel 18.1 onder f van de regels zijn de voor Water - 1 aangewezen gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van water - 1" bestemd voor een botenloods. Op de plankaart en in het renvooi is de aanduiding niet terug te vinden.

Beantwoording

Terecht wordt opgemerkt dat de aanduiding 'specifieke vorm van water - 1' niet op de verbeelding staat aangegeven. De aanduiding zal daarom alsnog op de verbeelding worden gezet.

5. Het perceel ten westen van de reclamanten heeft de bestemming Maatschappelijk gekregen. Momenteel bevindt zich op dit perceel een bos. Tegen de voorgenomen bestemming bestaat bezwaar. Het ter plaatse gelegen bos wijzigen in de bestemming Maatschappelijk is in strijd met een goede ruimtelijke ordening en in strijd met het beleid van de gemeente tot behoud en versterking van bestaande boomstructuren, groen- en recreatiegebieden. Het bos grenst aan een natuurgebied (water) dat behouden dient te worden voor flora en fauna en dient niet te worden verstoord voor maatschappelijke doeleinden. De bestemming dient dan ook te worden gewijzigd ter behoud van het bestaande bos.

Beantwoording

Ingevolge het geldende bestemmingsplan Dorpskern is het betreffende perceel bestemd voor bijzondere doeleinden II. Deze gronden mogen worden gebruikt voor religieuze-, sociale- en culturele doeleinden.

In het ontwerpbestemmingsplan Kern Nederhorst den Berg is de grond bestemd voor maatschappelijk functies, zoals educatieve, medische, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen. Voorzieningen ten behoeve van de openbare dienstverlening en de daarmee gelijk te stellen voorzieningen. De vigerende bestemming en de voorgenomen bestemming zijn derhalve met elkaar vergelijkbaar en er zijn slechts bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. Het betreffende perceel behoort toe en maakt onderdeel uit van de R.K. Kerk aan de Dammerweg. De aanwezige bomen staan de

voorgenomen bestemming niet in de weg en mits het om bepaalde soorten bomen gaat, al dan niet in relatie met de dikte van de stam, is voor het kappen daarvan een omgevingsvergunning vereist. Een andere bestemming (bijvoorbeeld groen) zal niets afdoen van het vorenstaande.

Conclusie

De zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond en leidt voor wat betreft het oppervlak aan bijgebouwen, de carport en de botenloods tot aanpassing van het plan.

12. (...)

Samenvatting

Reclamant is als vooroverlegpartner betrokken geweest bij de totstandkoming van het plan. Bij bestudering van het ontwerpbestemmingsplan zijn er toch nog enkele opmerkingen naar voren gekomen.

Bij de waterkering langs de Vecht is slechts de kernzone aangegeven. Verzocht wordt om hier ook de beschermingszones en buitenbeschermingszones aan te geven.

In de waterparagraaf worden alle overige waterkeringen correct benoemd. Deze worden echter nergens op de plankaart gevonden. Gevraagd wordt om deze waterkeringen alsnog op de plankaart weer te geven.

Op de plankaart ten oosten en ten zuiden van de zuidelijke dorpskern van Nederhorst den Berg is een waterkering weergegeven. Dit is in ieder geval geen door AGV vastgestelde waterkering. Deze hoeft dus ook niet als zodanig te worden bestemd.

Beantwoording

Het is gebruikelijk om in bestemmingsplannen voor waterkeringen de kernzone en de beschermingszone op te nemen. Daarom zal voor de betrokken waterkering alsnog de beschermingszone worden opgenomen.

De overige waterkeringen betreffen secundaire en tertiaire waterkeringen. In bestemmingsplannen worden uitsluitend primaire waterkeringen bestemd. Wij zien dan ook geen reden om daar in dit geval vanaf te wijken. Bescherming van deze zones is geregeld via de watervergunning.

De genoemde kering ten oosten en ten zuiden van de zuidelijke dorpskern wordt van de plankaart verwijderd.

Conclusie

De zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond en leidt gedeeltelijk tot aanpassing van het plan. De aanpassing heeft betrekking op het verwijderen van een waterkering ten oosten en ten zuiden van de zuidelijke dorpskern en het opnemen van de beschermingszone van de waterkering langs de Vecht, zoals genoemd in de beantwoording.

13. (...)

Samenvatting

1. Uit de plankaart blijkt dat de achtererfgrens dwars door het perceel van de resp. bewoners (Venenburg 2 tm 12) loopt. Dit is echter de plaats waar ten tijde van de realisatie van het woningbouwplan in 2008 een sloot liep. De sloot is verlegd en de perceelgrenzen zijn opgeschoven. Door de huidige bestemmingsplangrens aan te houden worden de percelen ondergebracht in twee verschillende bestemmingsplannen.

Beantwoording

Ten behoeve van het woningplan is een vrijstelling op grond van artikel 19, lid 2, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening gevoerd. De grens van het plan is inderdaad verlegd naar de plaats die door reclamanten wordt aangegeven. De bestemming wordt hierop aangepast.

2. Op het woningbouwplan Venenburg rust volgens het bestemmingsplan (hoofdstuk 2, regels artikel 22) de dubbelbestemming met de waarde archeologie 3. Door de realisatie van het plan Venenburg is de grond dermate verstoord dat een dergelijke waarde niet meer van toepassing kan zijn. De grond is ten tijde van de realisatie afgegraven en daarna weer verhoogd. Niet ingezien wordt dat daarom niet in de grond mag worden gegraven.

Beantwoording

Wanneer uit archeologisch onderzoek blijkt dat er geen archeologische resten van waarde in de grond zijn aangetroffen kan het college gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 29.3. Met deze wijzigingsbevoegdheid kan de dubbelbestemming Waarde – Archeologie worden verwijderd.

3. Op de bestemmingsplankaart zijn de bouwvlakken aangegeven van de woningen. De contouren van de bouwvlakken zijn evenwel onjuist. De woningen overschrijden de bouwvlakken.

Beantwoording

De uitbouwen bij de woningen behoren inderdaad binnen het bouwvlak. Een deel van de uitbouw is bij de woning getrokken een situatie die zo is vergund. Het bouwvlak wordt op dit punt aangepast.

Conclusie

De zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond en leidt voor wat betreft de plangrens, de perceelsgrenzen en bouwvlakken tot aanpassing van het plan.

14. (...)

Samenvatting

Bezwaar wordt gemaakt tegen het ontwerpbestemmingsplan met betrekking tot het gedeelte van het Ankeveensepad dat kadastraal bekend staat als B, nr. 1174.

De grond is bestemd voor Tuin. De grond wordt evenwel al 28 jaar gebruikt als parkeerplaats ten behoeve van de woning Ankeveensepad 12. Het verzoek is om de grond te bestemmen voor Wonen behorende bij de woning Ankeveensepad 12.

Beantwoording

Uit de bestemming Tuin blijkt niet dat gronden met deze bestemming ook bestemd zijn voor parkeerdoeleinden. Duidelijk is wel dat de betreffende grond niet behoort bij de op

aangrenzende gronden gelegen hoofdwoongebouwen. De grond behoort immers bij het door het Ankeveensepad gescheiden woonperceel Ankeveensepad 12. Om tegemoet te komen aan de zienswijze kan de betreffende grond bestemd worden voor Verkeer - Verblijfsgebied, welke bestemming een parkeervoorziening mogelijk maakt. Het toekennen van de bestemming Wonen is ongewenst omdat deze bouwmogelijkheden zou toelaten op deze plek.

Conclusie

De zienswijze is gegrond en leidt tot aanpassing van het plan.

15. (...)

Samenvatting

Bij brief d.d. 31 maart 2010 heeft het college medegedeeld geen medewerking te willen verlenen aan het realiseren van ouderenwoningen langs het Ankeveensepad. In 2003 is een drietal plannen ingediend. Prioriteit is gegeven aan de realisering aan de twee andere plannen. Bij de opstelling van het bestemmingsplan Kern Nederhorst den Berg had het plan voor het Ankeveensepad meegenomen moeten worden. Dit is ten onrechte nagelaten.

De ANBO is het niet eens met de argumentatie waarom geen medewerking wordt verleend.

Er is geen sprake van precedentwerking. Er is geen sprake van hoogbouw en het volume is beperkt. De ruimtelijke ordening geeft de mogelijkheid om medewerking te verlenen. Weliswaar is het bouwplan voor een deel buiten de rode contour gesitueerd, maar over deze grens is al weer een discussie gestart. De leidraad bij de beoordeling van het plan dient te zijn, dat er grote behoefte bestaat aan betaalbare woningen.

Er zal wel voldaan worden aan de parkeernorm. Omdat er namelijk naast de woningen kan worden geparkeerd. De grondeigenaar is bereid om de betreffende grond te verkopen aan een woningcorporatie.

Beantwoording

Dat het plan niet bij de planvorming voor het nieuwe bestemmingsplan is meegenomen wordt voor kennisgeving aangenomen. In het kader van het voorontwerpbestemmingsplan Kern Nederhorst den Berg is het plan inmiddels aan de orde gesteld.

Het bouwplan omvat 12 woningen, wat voor Nederhorst den Berg een fors aantal is. Het overgrote deel van deze woningen (11) bevindt zich buiten bestaand bebouwd gebied en het verlenen van medewerking kan wel degelijk precedentwerking tot gevolg hebben. Het is niet gewenst dat op deze plek buiten het bestaande bebouwde gebied woningen worden gebouwd. De grote behoefte aan betaalbare woningen dient niet te leiden tot bouwen buiten de kern, maar zal binnen de daartoe aangegeven grenzen moeten worden opgelost. In hoeverre aan de parkeernorm wordt voldaan is een uitwerkingskwestie die nu niet aan de orde is. Primair is het aanhouden van de grenzen van het bestaand bebouwd gebied.

Conclusie

De zienswijze is niet gegrond en leidt niet tot aanpassing van het plan.

16. (...)

Samenvatting

De voorgenomen ontwikkeling van woningen aan Voorstraat 35 wordt ongewenst geacht. Verzocht wordt het bestaande gebouw te handhaven en geschikt te maken voor maatschappelijke functies. Ter onderbouwing van het bezwaar tegen de ontwikkeling worden 19 argumenten ingebracht.

1. Onduidelijkheid over de noodzaak van deze woningbouwontwikkeling;
2. Gebrek aan breed gedragen lange termijn visie;
3. Het betreffende plan is niet kwaliteitverhogend voor het dorp;
4. Ontwikkeling mag niet leiden tot toename van het verkeer;
5. De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met vigerende bestemmingsplan voor wat betreft :
 - hoogte;
6. - bebouwd oppervlak;
7. - onbebouwde zone tussen beschoeiing en gebouw;
8. - samenhang Voorstraat 34-35;
9. Het ontwikkelplan vertoont geen visie en samenhang met met het nieuwe bestemmingsplan;
10. De ontwikkeling is in strijd met het welstandsadvies dat de afgelopen tijd is gegeven over plannen in de omgeving (karakter van dijkbebouwing);
11. Het plan tast door hoogte en massaliteit het dorpsgezicht aan;
12. Het bestaande pand is op voorhand niet meegenomen in de inventarisatie voor de gemeentelijke monumentenlijst;
13. De verkeers- en parkeerdruk op de Voorstraat zal toenemen (30 a 40 te parkeren auto's);
14. De ontheffing van de wet geluidhinder wordt als ongepast ervaren en tast de woonkwaliteit van de belanghebbenden aan;
15. Negatieve effecten op de huizenprijzen van de omwonenden;
16. Door de hoogte en massaliteit wordt de privacy, rust, lichtinval, luchtkwaliteit, uitzicht en welbevinden van de belanghebbenden blijvend aangetast;
17. Tijdens de meedenkavond van 21 juni 2010 hebben de aanwezigen zich unaniem tegen hoogbouw in de kern uitgesproken;
18. Niet duidelijk is hoe de ontwikkeling zich verhoudt tot de (conserverende) provinciale structuurvisie;
19. Door de gekozen vrijstellingsprocedure wordt inspraak vermeden en is informatievoorziening beperkt.

Verder wordt ingegaan op een aantal passages in de toelichting van het bestemmingsplan in relatie tot de voorgenomen ontwikkeling aan de Voorstraat 35:

1. Ruimtelijke hoofdstructuur: het beeldbepalende element van de gedempte Reevaart wordt ernstig aangetast door de voorgenomen ontwikkeling;
2. Ruimtelijk-functionele visie op het plangebied; door de ontwikkeling wordt inbreuk gemaakt op het uitgangspunt van behoud en versterking van de ruimtelijke structuur, het woon- en leefklimaat en het voorzieningenniveau;
3. Ontwikkelingen: De locatie Voorstraat 35 wordt in de opsomming van ontwikkelingen niet genoemd, ontwikkelingen aan de hoofdas van Nederhorst den Berg tasten de meerlagige (Werelderfgoed)kwaliteiten aan. Hier dient bij ontwikkelingen zeer zorgvuldig mee omgegaan te worden. De geplande ontwikkeling is juist een aantasting van het dorpsgezicht;
4. Planvorm, bestemming Wonen: De ontwikkeling aan de Voorstraat 35 staat op gespannen voet met het uitgangspunt de bestaande structuur zo goed mogelijk te

- behouden, mede door aantasting van het dorpsgezicht;
5. Bouwregels: De bouwregels voor de bestemming Wonen lijken niet op te gaan voor Voorstraat 35, daartegen wordt dan ook protest aangetekend;
 6. Nota Ruimte: in deze nota wordt gesproken van bevordering van een vitaal platteland en borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden. Ontwikkelingen aan de hoofd-as van Nederhorst den Berg tasten de meerlagige (Werelderfgoed)kwaliteiten aan. Hier dient bij ontwikkelingen zeer zorgvuldig mee omgegaan te worden. De geplande ontwikkeling is juist een aantasting van het dorpsgezicht;
 7. Groene Hart: de geplande ontwikkelingen in Nederhorst den Berg staan op gespannen voet met het Groene Hartbeleid, ook al vinden deze plaats binnen de 'rode contour'. De kernkwaliteiten worden aangetast, aan migratiesaldo nul wordt voorbijgegaan. De grondslag voor de ontwikkeling ontbreekt, en het langetermijn beleid wordt ondermijnd door de vele (korte termijn) ontwikkelingen;
 8. Streekplan Noord-Holland Zuid: provincie zet in op binnenstedelijke verdichting, maar deze mag niet ten koste gaan van de kwaliteit van het woon- en leefmilieu in stedelijk gebied. Er dient te worden gestreefd naar versterking van de bestaande kwaliteiten. De ontwikkeling Voorstraat 35 staat mede door aantasting van het dorpsgezicht op gespannen voet met de 'kwaliteit van het woon- en leefmilieu';
 9. Gemeentelijk beleid: speerpunt van beleid is het versterken van de toeristisch recreatieve positie van de gemeente in het Groene Hart. Dit is ingegeven door de beperkingen die volgen uit het restrictieve beleid van rijk en provincie. Deze woordkeuze wordt als ongelukkig ervaren; het restrictieve beleid draagt immers bij aan een zorgvuldig afgewogen balans tussen de verschillende kwaliteiten in de bestaande ruimte. In dit plan is echter niet of nauwelijks sprake van deze zorgvuldige afweging waardoor waarden onder druk komen te staan. Het plan getuigt niet van een lange termijn visie, maar de gemeente lijkt zich te laten leiden door korte termijn belangen;
 10. Cultuurhistorie en archeologie: het gebied wordt een geringe transformatiecapaciteit toegekend, de nadruk ligt op behoud van de aanwezige cultuurhistorische waarden zoals de oude ontginningsassen. De geplande ontwikkelingen, met name Voorstraat 35 staat op gespannen voet met dit behoudend beleid, mede door aantasting van het dorpsgezicht;
 11. Ruimtelijke hoofdstructuur: de ontwikkeling staat op gespannen voet met de cultuurhistorische kwaliteit van de lineaire structuur met aan weerszijden de kleinschalige bebouwingslinten, mede door aantasting van het dorpsgezicht;
 12. Uitgangspunt bij ontwikkelingen is parkeren op eigen terrein. De ontwikkeling aan Voorstraat 35 staat op gespannen voet met dit uitgangspunt;
 13. De ontwikkelingslocatie Voorstraat 35 wordt niet genoemd bij 'Verkeersgeneratie en verkeersafwikkeling';
 14. Toekomstige ontwikkelingen: het is ongepast en ongewenst om in een nieuw op consolidatie gericht bestemmingsplan bepaalde ontwikkelingen te willen meenemen. Deze ontwikkelingen worden immers onttrokken aan de algemene visie en het uitgangspunt van consolidatie.
 15. Gelet op de eerder genoemde bezwaren wordt het uitgesloten geacht een omvangrijk en ongewenst plan als Voorstraat 35 in het nieuwe bestemmingsplan op te nemen. Ook de opmerking over de verplaatsing van het carillon dient te worden verwijderd uit het bestemmingsplan;
 16. In de waterparagraaf wordt de voorgenomen ontwikkeling aan de Voorstraat 35 niet genoemd als ontwikkeling. Hierdoor is onduidelijk wat de impact van deze ontwikkeling is op het waterbeheer. Onduidelijk is waar de watercompensatie voor deze ontwikkeling is gepland en wat de status is van de keurontheffing;
 17. In het hoofdstuk milieuaspecten wordt Voorstraat 35 niet genoemd. Hierdoor is het

onduidelijk wat de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling zijn voor wegverkeerslawaaï, luchtkwaliteit en bodemkwaliteit;

18. In het kader van de economische uitvoerbaarheid wordt gesteld dat aan de ontwikkelingen in het gebied geen kosten voor de gemeente zijn verbonden. Dit gaat echter voor de Voorstraat 35 niet op;
19. De locatie Voorstraat 35 wordt omringd door rijks- en gemeentelijke monumenten. Het is dan ook ongepast en ongewenst om in dit waardevolle lint een omvangrijke ontwikkeling te laten plaatsvinden die een sterke aantasting vormt van het dorpsgezicht.

Beantwoording

Na de samenvoeging tot gemeente Wijkdemeren is naar een nieuwe invulling gezocht voor de locatie van het voormalige gemeentehuis aan de Voorstraat. De nu voorgestelde nieuwe invulling voorziet in de behoefte aan woningen voor starters en senioren in een situatie van vergrijzing en vertrek van jongeren uit de kern.

Het woningbouwproject aan de Voorstraat 35 voorziet in een vijftal grondgebonden woningen aan de achterzijde van twee lagen met kap en een appartementengebouw aan de voorzijde, bestaande uit 3 bouwlagen en een kap. Het appartementengebouw wordt evenwel verdiept uitgevoerd en de derde bouwlaag wordt gedeeltelijk in hetzelfde materiaal uitgevoerd als de kap, waardoor deze visueel onderdeel van de kap uitmaakt. Er is sprake van een nokhoogte van ca. 11.5 meter. Deze hoogte kan niet worden gekwalificeerd als "hoogbouw".

De kern van Nederhorst den Berg valt binnen het bestaand bebouwd gebied dat door de provincie is aangewezen en is geen beschermd stads- en dorpsgezicht in de zin van de Monumentenwet. Bovendien komen binnen de locatie Voorstraat 35 geen cultuurhistorische waarden voor die kenmerkend zijn voor de Belvédèregebieden Vecht- en Plassengebied en de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Ook archeologische waarden zijn ter plaatse van de nieuwe bebouwing niet aanwezig. De locatie vormt in ruimtelijke zin geen eenheid met de Voorstraat 34, maar vormt een zelfstandig element in de aaneenschakeling van individuele panden aan de Voorstraat. In het nieuwbouwplan komt dit ook tot uiting. Niet ingezien wordt dat door dit project waarden van cultuurhistorie en landschap worden aangetast.

Voor het parkeren worden de Beleidsregels parkeernormen van de gemeente Wijkdemeren toegepast. Het volgende is van toepassing op de ontwikkeling aan de Voorstraat 35:

Artikel 1 Parkeren op eigen erf

1. Parkeervoorzieningen moeten op het erf behorende bij de functie worden aangebracht. Bij de telling van het aantal parkeerplaatsen blijven parkeerplaatsen behorende bij de openbare weg derhalve buiten beschouwing.

2. Parkeren op eigen erf is niet vereist indien er sprake is van:

1. een project ter vervanging van een categorie binnen dezelfde functie of van een functie door een andere functie, waarbij de oorspronkelijke functie gebruik maakt van parkeervoorzieningen anders dan op eigen erf, mits dit niet leidt tot een grotere parkeerbehoefte volgens de normen.
2. een project ter vervanging van een categorie binnen dezelfde functie of van een functie door een andere functie, waarbij de oorspronkelijke functie gebruik maakt van openbare parkeervoorzieningen grenzend of nagenoeg grenzend aan de functie. Daarbij mag er geen sprake zijn van een toename van bebouwing die invloed heeft op de toepassing van de parkeernorm. Het betreft:
 - in Kortenhof: de functies binnen het winkelcentrum De Meenthof (zie voor begrenzing winkelcentrum bijlage 3) en de sporthal De Fuik;
 - in Nederhorst den Berg: de functies grenzend aan het gebied met parkeervoorzieningen aan de Voorstraat en Dammerweg, voor zover gelegen tussen de Brilhoek en de Van Wassenaerlaan (zie voor bedoeld gebied bijlage 4);
 - in Nieuw-Loosdrecht: de functies binnen de percelen Lindelaan nr. 94 tot en met nr. 104 (zie bijlage 5), de functies grenzend aan de Nootweg (beide zijden) tussen de



Berkenlaan en de Eikenlaan (zie voor dit gebied bijlage 5) en de functies binnen de percelen Frans Halslaan nr. 1 tot en met nr. 21 (bijlage 6).

De nieuwbouw van 5 grondgebonden woningen en 11 appartementen genereert een parkeerbehoefte van 24 plaatsen (16x 1,5, op grond van de beleidsregels parkeernormen gemeente Wijkdemeren). Deze kunnen worden gevonden op het drietal openbare parkeerterreinen in de groenstrook tussen de Voorstraat en de Dammerweg (tussen globaal de J. van Ruysdaelstraat en de Ph. Van Wassenaerlaan) met een parkeer capaciteit van circa 70 parkeerplaatsen.

In de oude situatie, toen het gemeentehuis nog als zodanig in gebruik was, werden 18 parkeerplaatsen gebruikt door werknemers, daarnaast was uiteraard ook sprake van bezoekersparkeren. Voor een dergelijke functie (kantoor met baliefunctie) bedraagt de gemeentelijke norm 2,8 pp per 100 m². De oppervlakte van het huidige gebouw (begane grond en verdieping) bedraagt 1157 m² wat een parkeerbehoefte van 32 plaatsen (11,57 x 2,8 = 32 pp.) tot gevolg heeft. Voor een sociaal-cultureel centrum bedraagt de norm zelfs 2,85 pp per 100 m² bvo. De nieuwe invulling met wonen heeft derhalve een lagere parkeerbelasting tot gevolg dan de oude situatie of een sociaal-culturele invulling van het bestaande gebouw en past hiermee binnen de Beleidsregels parkeernormen van de gemeente Wijkdemeren.

De verkeersgeneratie als gevolg van deze ontwikkeling (16x 6,3=101 mvt/etmaal) kan prima worden opgevangen door de omliggende wegen.

Gezien de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde uit de Wet Geluidhinder is voor 11 woningen een besluit hogere grenswaarden nodig. Aangezien de overschrijding slechts gering is, ruim binnen de uiterste grenswaarde blijft en aan de in het bouwbesluit geëiste binnenwaarde wordt voldaan, wordt dit besluit verantwoord geacht.

Gezien het aantal woningen is de ontwikkeling op grond van het Besluit niet in betekenende mate vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer luchtkwaliteit.

Voor de realisatie van het woningbouwplan is een aparte vrijstellingsprocedure opgestart, met de bijbehorende inspraakmomenten. Uitgangspunt bij het actualiseren van de nieuwe bestemmingsplannen voor de kernen van Wijkdemeren is om de ontwikkelingen die voldoende concreet zijn mee te nemen in deze nieuwe bestemmingsplannen. Omdat dit voor deze locatie het geval was is dat dan ook gebeurd. De verwachting was dat de vrijstellingsprocedure sneller zou verlopen dan de bestemmingsplanprocedure. Daardoor zou in planologische zin sprake zijn van een bestaande situatie, die in het kader van het bestemmingsplan niet verder onderzocht behoeft te worden. Dat is immers reeds in het kader van de vrijstellingsprocedure gedaan. Nu de vrijstellingsprocedure vertraging heeft opgelopen zal het relevante onderzoek in de toelichting van het bestemmingsplan worden opgenomen. Dit onderzoek is in het kader van de vrijstellingsprocedure uitgevoerd en levert geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan op. De risico's betreffende de economische uitvoerbaarheid zijn in een overeenkomst met de initiatiefnemer voldoende afgedekt.

Conclusie

De zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond en leidt tot aanvulling van de onderzoeksparagrafen van de toelichting m.b.t. verkeer en parkeren, water en milieuaspecten.

17. (...)

De zienswijze d.d. 11 april 2011 is ontvangen op 19 april 2011. De zienswijze is al gedateerd ver na de termijn waarbinnen zienswijzen konden worden ingediend en derhalve niet-ontvankelijk.

3. Ambtshalve wijzigingen

De volgende ambtshalve wijzigingen worden in het bestemmingsplan verwerkt.

Toelichting:

- Datum nota inspraak wordt in hoofdstuk 10 en 11 gecorrigeerd. De nota wordt ingevoegd als bijlage 6 bij de toelichting.
- De nota zienswijzen wordt ingevoegd als bijlage 8 bij de toelichting.
- Besluit Hogere waarden wordt ingevoegd als bijlage 10 bij de toelichting.
-

Regels:

- In artikel 1 begripsbepalingen wordt een nieuw lid ingevoegd; bevoegd gezag, in verband met het in werking treden van de WABO.
- In artikel 19.2.2 sub e wordt achter 'behorende' het woord 'gronden' ingevoegd.

Verbeelding:

- De bestemming Verkeer – Verblijfsgebied wordt ter plaatse van de doorsteek Dobbelaan - Blijklaan verbreed ten behoeve van de mogelijkheid tot uitrukken van de brandweer over de Dobbelaan wanneer de Blijklaan (tijdens het Zomerspektakel) geblokkeerd is.
- Nabij Vreelandseweg 12 wordt de bestaande garage met een bouwvlak en de aanduiding (ga) ingetekend.
- Een gedeelte van de groenstrook tussen de Randweg en Venenburg wordt bestemd als Water, conform de feitelijke situatie.

Verder wordt in de toelichting, de regels en de verbeelding een aantal ondergeschikte wijzigingen aangebracht ter aanscherping en actualisering van het plandocument.