

Bijlage 14: Zienswijzennota

Behoort bij besluit d.d. 26 juni 2014 van de raad der
gemeente Wijdmeren waarbij het bestemmingsplan
Overmeer-Zuid gewijzigd is vastgesteld.
Mij bekend,


G.J. Schutte-van der Schans, griffier

Mei 2014

NOTA ZIENSWIJZEN EN WIJZIGINGEN BESTEMMINGSPLAN OVERMEER ZUID

Het ontwerpbestemmingsplan 'Overmeer-Zuid' heeft vanaf 7 juni 2012 gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode heeft een ieder de gelegenheid gehad een zienswijze over het ontwerp bij de raad naar voren te brengen. Er zijn 6 zienswijzen binnengekomen.

Allen zijn tijdig ingediend en ontvankelijk.

De zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een inhoudelijke beantwoording. Daarbij is aangegeven of en op welk onderdeel de ingediende zienswijzen hebben geleid tot een bijstelling van het bestemmingsplan. De nota zienswijzen wordt gezamenlijk met het bestemmingsplan aangeboden aan de gemeenteraad van Wijdmeren ter vaststelling.

Voor de volledigheid zijn de ingediende zienswijzen integraal opgenomen bij deze Nota.

Mei 2014

Overzicht van ingediende zienswijzen	
1	De Vechtplassencommissie
2	Waelenburgh namens de heer Bergman en de fam. Van Melsen
3	Tennisvereniging Nederhorst
4	Brandweer
5	Watemet
6	Provincie Noord-Holland

1. VECHTPLASSENCOMMISSIE

zienswijze

- a. De uitplaatsing van de bestaande boerderij buiten de rode contour is ongewenst en leidt tot een verdere verdichting van het gebied. In lijn met de provinciale structuurvisie moet eerst de noodzaak aangetoond worden en eventuele andere alternatieve locaties worden onderzocht.
- b. Het grootschalige karakter van het plan in de kern Overmeer is in strijd met het beoogde conserverende karakter van de dorpskernen zoals vastgelegd in het Groene hart beleid, de provinciale en de gemeentelijke structuurvisie.
- c. De plannen voorzien in beperkte mate in de lokale of regionale behoefte aan betaalbare huur- en koopwoningen.
- d. De planologische onderbouwing is gebaseerd op de verouderde woonvisie uit 2005 en daarmee achterhaald. Hiermee loopt de gemeente grote financiële risico's.
- e. De geplande woontorens doen afbreuk aan het woon- en leefklimaat van de Vechtstreek in het algemeen en het dorps karakter in dit deel van het Vechtgebied en bovendien in strijd zijn met de uitkomsten van de verschillende dorpsenquêtes die in de afgelopen jaren gehouden zijn.

Beantwoording

- a. De uitplaatsing is voorgelegd aan de Provincie Noord-Holland. Het gemotiveerde verzoek is op 15 mei 2013 door de provincie Noord-Holland akkoord bevonden. Aspecten van nut en noodzaak zijn in dit verzoek uitvoerig behandeld. Het ontheffingsverzoek en de verkregen ontheffing worden toegevoegd aan het bestemmingsplan. Inmiddels is de Provinciale verordening wel gewijzigd. De toelichting wordt hierop geactualiseerd. Deze wijzigingen hebben geen gevolgen voor de beoogde planontwikkeling.
- b. Voorliggend bestemmingsplan volgt op een eerdere stedenbouwkundige visie (vastgesteld door de raad op 13 maart 2008) en het hierop volgende stedenbouwkundige plan. Beleidsmatig wordt voor dit gebied dan ook ingezet op een herschikking van de sport en de toevoeging van woningen. Het veronderstelde conserverende karakter wordt voor dit gebied niet beoogd. Aanvullend wordt verwezen naar hetgeen gesteld is onder a. Hieruit blijkt dat het plan ook in overeenstemming is met het provinciaal beleid. Er is immers een ontheffing afgegeven door de Provincie Noord-Holland. Het plan is in overeenstemming met de gemeentelijke structuurvisie, zoals vastgesteld op 1 november 2012. In de gemeentelijke visie wordt deze locatie aangeduid als "uitbreidingslocatie Overmeer" en wordt kort beschreven (pag 45/101) wat beoogd wordt met deze planontwikkeling. Voor wat betreft de strijdigheid met het Groene Hart beleid is niet concreet verwezen naar een beleidstuk. Omdat zowel de provinciale structuurvisie als de gemeentelijke structuurvisie in overeenstemming zijn met het Groene Hart beleid en de beoogde ontwikkeling in overeenstemming met deze 2 beleidstukken is, kan gesteld worden dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het Groene Hart beleid.
- c. In het kader van het stedenbouwkundig plan is gesproken over het programma en de hierin op te nemen verdeling tussen goedkoop, middelduur en duur. Dit is overeenkomstig het beleid van de gemeente Wijdmeren en in de samenwerkingsovereenkomst verankerd. Er wordt daarmee voorzien in de lokale en regionale behoefte. Dat mogelijk niet voorzien wordt in de gehele behoefte kan correct zijn. Binnen de planopzet is gekeken wat programmatisch en economisch haalbaar is. De uitkomst hiervan is opgenomen in het bestemmingsplan en de onderliggende afspraken.
- d. Naast de behoefte zoals deze blijkt uit de gemeentelijke woonvisie van 2005 wordt ook in de regionale woonvisie (d.d. januari 2008) nog steeds een woningbehoefte gesignaleerd binnen de regio, waarin onvoldoende mate tegemoet gekomen kan worden en dit plan deels in voorziet. Het bestemmingsplan is in overeenstemming met beide woonvisies. De beoogde verdeling is gebaseerd op de gemeentelijke visie uit 2005, maar tussentijds zijn de grenzen bijgesteld aan het huidige prijspeil.
- e. Nederhorst den Berg is in de loop der tijd gegroeid tot de kern zoals die nu is. Daarbij hebben diverse projectmatige woningbouwuitbreidingen plaatsgevonden. De ontwikkeling van Overmeer-Zuid sluit daarop aan en betekent voor de kern de laatste planmatige uitbreiding. Op basis van het door de gemeenteraad vastgestelde stedenbouwkundig plan (17 december 2009) en een beeldkwaliteitplan is het bestemmingsplan opgesteld. Uitgangspunt daarbij is kleinschaligheid en diversiteit van het woongebied met een eigentijds karakter. De geplande "vechtcomplexen", welke door u als "woontorens" worden benoemd, dienen enerzijds als stedenbouwkundige markeringen welke een belangrijke bijdrage leveren aan de ruimtelijke opzet van het plan. Anderzijds wordt hiermee het gewenste gestapelde

Mei 2014

woonprogramma gerealiseerd. Bovendien is er geen sprake van "torens" aangezien de voorgestelde complexen uit maximaal 3 lagen met een kap bestaan met een goothoogte van 8 meter en een maximale bouwhoogte van 14 meter. Hiermee wordt zeker geen afbreuk gedaan aan het dorpse karakter. Gezien de beperkte hoogte wordt ook de strijdigheid met de dorpsenquêtes niet gezien.

Conclusie

De zienswijze is deels gegrond. In de plantoelichting wordt het provinciale beleid geactualiseerd.

2. WAELENBURGH

Zienswijze

- a. In het kader van het voorontwerp is gevraagd ruimte te creëren voor een overgangszone van 'stad naar land' waarbij getracht is een situatie te creëren die zowel voor de huidige bewoners als de nieuwe bewoners acceptabel is. Hiervoor is een landschapsidee opgesteld, waarbij de mogelijkheid is tot openstelling om samen met de gemeente te werken aan een "win win"situatie. Hierbij zal enige bebouwing gesloopt worden en groen en een woning teruggebracht worden. In dit kader is ook verzocht om in overleg tot een invulling te komen. Hier is geen gebruik van gemaakt. Om belangen te beschermen wordt bezwaar gemaakt en een zienswijze ingediend en treden wij graag in overleg om een plan te maken voor een betere landschappelijke inpassing.

Beantwoording

- a. In tegenstelling tot hetgeen door inspreker gesteld wordt, heeft er overleg plaatsgevonden met de gemeente Wijdmeren over de planontwikkeling en de plannen voor een andere wijze van inpassing van de gronden tussen het plangebied en de gronden van reclamanten. Dit overleg heeft niet geleid tot een bijstelling van het plan. Gezien de ligging van het gebied en de bestaande watergangen wordt reeds voorzien in een logische landschappelijk overgang. Een verbetering van de landschappelijke inpassing is altijd bespreekbaar. De percelen tussen het boezemkanaal en de aanwezige bedrijfsbebouwing kan desgewesnt voorzien worden van een andere landschappelijke inpassing. De eventuele noodzaak hiertoe, als gevolg van de ontwikkeling van Overmeer Zuid, is naar het oordeel van de gemeente niet aanwezig. De beoogde inrichting van de gronden voegt, in relatie tot het plan Overmeer Zuid niets toe. De gewenste toevoeging van een woning achten wij beleidsmatig onmogelijk gezien de ligging van de locatie buiten de verstedelijkingscontouren en als gevolg daarvan de vereiste provinciale instemming. Nu deze instemming er niet is, provinciale ontheffing, kan in dit bestemmingsplan ook geen invulling worden gegeven aan de realisatie van de gewenste woning

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Mei 2014

3. TENNISVERENIGING NEDERHORST

Zienswijze

- a. Meerdermalen is aangegeven dat de wensen en behoeften van de vereniging niet passen binnen de ingetekende ruimte (schriftelijk 21-12-2010, telefonisch 16-02-2011, e-mail 13-04-2011 en mondeling 20-01-2012). Verzocht wordt de wensen en eisen zoals geuit in juni 2008 alsnog op te nemen in het bestemmingsplan.
- b. Het voetbalcomplex is, na verluidd, in zuidelijke richting groter dan nu opgenomen in het bestemmingsplan. dit zal leiden tot een verschuiving van de ontsluitingsweg van de nieuwe wijk in zuidelijke richting. Een bijstelling zal leiden tot nog minder ruimte voor het tenniscomplex en een andere vorm en indeling zoals nu in het bestemmingsplan is ingetekend. Dit kan ten koste gaan van de geplande woningen naast het tenniscomplex in het gebied.

Beantwoording

- a. Er zijn in het verleden diverse gesprekken geweest met tennisvereniging Nederhorst, zowel voor als na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. In deze gesprekken zijn door de tennisvereniging hun wensen kenbaar gemaakt. Het betreft de wens voor een extra binnenbaan, een andere situering van de bebouwing en de realisatie van een mini tennisbaan voor de jeugd. Door de gemeente Wijdemeeren is telkenmale aangegeven dat uitbreiding van het complex niet mogelijk is door het ontbreken van de fysieke ruimte, waarbij opgemerkt moet worden dat een mini tennisbaan inpasbaar is binnen de nu opgenomen contouren. In overleg met de tennisvereniging is een locatiestudie opgesteld, waarin wordt aangetoond dat de wensen van de tennisvereniging gedeeltelijk inpasbaar zijn en is het bouwvlak voor de clubaccommodatie aangepast.
- b. Van een verruiming is geen sprake. Er is alleen sprake van een andere situering van het clubgebouw en één voetbalveld. Hierbij zijn de contouren van het bestemmingsplan niet overschreden.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond.

Mei 2014

4. **BRANDWEER**

Zienswijze

- a. Na een analyse van het bestemmingsplan blijkt dat externe veiligheid bij een besluit op basis van dit plan geen directe rol speelt.
- b. Een eerdere reactie om watergangen als bluswatervoorziening aan te wijzen is niet overgenomen. Hierover is overleg gevoerd. Verzocht wordt als nog de watergangen aan te wijzen als bluswatervoorziening. De reactie van de gemeente om de watergang richting de Vecht aan te wijzen als bluswatervoorziening wordt nog technisch beoordeeld.
- c. Zowel in de huidige situatie als in de toekomstige situatie moet er aandacht zijn voor de zelfredzaamheid van kwetsbare groepen en voorzieningen ten behoeve van de bestrijdbaarheid van incidenten. Hierbij kan gedacht worden aan de bereikbaarheid, hulpverleningsroutes en bluswatervoorzieningen.

Beantwoording

- a. Hiervan wordt kennisgenomen.
- b. De aanwijzing als bluswater voorziening zal alsnog plaatsvinden. De hierbij benodigde opstelplaatsen vragen niet om een bijstelling van het bestemmingsplan. Er wordt een aantal bronnen geslagen voor de primaire bluswatervoorziening., o.a. nabij het nieuwe voetbalcomplex. Hierover is overleg gevoerd met de brandweer.
- c. In de opzet van de planvorming is hiermee rekening gehouden. Het betreft dan in hoofdzaak de wijze van ontsluiting en bereikbaarheid. In de verdere uitwerking van het plan zal de brandweer verder betrokken worden.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5. WATERNET

Zienswijze:

- a. Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan is meerdere keren contact geweest over het bestemmingsplan. Eerder gegeven adviezen zijn onvoldoende uitgewerkt. Verzocht wordt dit alsnog te doen.
- b. Voor toekomstige dijkverbetering is verzocht minimaal 5 meter ruimte te reserveren en om rekening te houden met beschermingszones. U hebt aangegeven hieraan niet te willen voldoen. In een nader overleg komen we graag tot een optimale oplossing.

In een aanvullende memo wordt het volgende (aanvullend) opgemerkt:

- c. In aanvulling op de brief: Uit een eerste toetsing blijkt dat de dijk moet worden verstevigd. Voor de noodzakelijke verbreding is minimaal 5 meter nodig plus aanvullende maatregelen om opbarsting achter de dijk te voorkomen. Dit zijn voorlopige conclusies waarnaar Waternet meer onderzoek moet doen.
- d. De waterparagraaf is gebaseerd op een oud ontwerp van het plan. De waterparagraaf moet inzichtelijk maken wat de toename aan verharding is. Verzocht wordt de waterbalans af te stemmen op de laatste planvorming.
- e. Verzocht wordt in de bestemmingsplannen op te nemen dat niet gebouwd wordt met uitlopende materialen. Dit omdat deze de waterkwaliteit negatief beïnvloeden.
- f. Voor de bestemming Wonen-1 wordt geadviseerd minimaal 5 meter uit de waterlijn te bouwen in verband met onderhoud van de watergang. Dit is conform wat in de waterparagraaf is aangegeven.
- g. In artikel 9 wordt gesteld dat op deze gronden gebouwd mag worden. Verondersteld wordt dat bedoeld wordt dat niet gebouwd mag worden, verzocht wordt dit aan te passen.
- h. In de Meerdijkse polder wordt nieuwbouw mogelijk gemaakt. Hier is tevens een stuw gelegen. Het is van belang dat deze stuw toegankelijk blijft. Verzocht wordt een pad van minimaal 3 meter van de openbare weg tot aan de stuw vrij te houden alsmede een werkruimte van 5 meter rondom de stuw.

Gemeentelijke reactie

- a. Naar aanleiding van de gegeven reactie (ingekomen 18 juli 2012) en het moment van schrijven van deze nota zienswijzen is overleg gevoerd met Waternet. Op basis van dit overleg is door Waternet een geotechnisch advies opgesteld (d.d. 19 december 2012). De gemeente Wijdmeren heeft ingestemd met de voorgestelde maatregelen en aanbevelingen. Op 24 oktober 2013 heeft Waternet aangegeven haar zienswijze van 16 juli 2012 in te trekken. Waternet geeft aan dat naar aanleiding van de zienswijze en overleg op ambtelijk niveau het plan naar tevredenheid is aangepast.
- b. Zie onder a.
- c. Zie onder a.
- d. De plantoelichting wordt aangepast op de laatste waterbalans.
- e. Het opnemen van een dergelijke bepaling in een bestemmingsplan is niet gebruikelijk. De waterkwaliteit wordt geregeld in het waterspoor.
- f. Er wordt kennisgenomen van het advies. Voor bestaande woningen kan dit advies niet opgevolgd worden. Voor de nieuw te bouwen woningen wordt er voor gezorgd dat onderhoud van één van de zijden van de sloot mogelijk is.
- g. De bestemmingsregeling wordt hierop aangepast.
- h. De bestemmingsregeling wordt hierop aangepast.

Conclusie

De zienswijze is gegrond en leidt tot een bijstelling van het bestemmingsplan.

Mei 2014

6. PROVINCIE NOORD-HOLLAND

Zienswijze

- a. Het bestemmingsplan voorziet in een uit te werken bestemming voor de uitplaatsing van 2 woningen en een veestalling. Omdat dit gebied gelegen is buiten bestaand bebouwd gebied is een ontheffing nodig. Hiervoor is op 1 juni 2012 een ontheffing aangevraagd. Er wordt op gewezen dat dit plandeel niet kan worden vastgesteld eerder dan dat ontheffing verkregen is.

Gemeentelijke reactie

Hiervan wordt kennisgenomen. Op 15 mei 2013 is de gevraagde ontheffing ontvangen en wordt de plan en besluitvorming verder opgepakt.

Conclusie

De zienswijze is gegrond. Gewacht wordt met vaststelling. In de plantoelichting wordt melding gemaakt van de op 15 mei 2013 ontvangen ontheffing.

Mei 2014

Ambtshalve wijzigingen

Algemeen

- Het vast te stellen bestemmingsplan is gebaseerd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012(SVBP 2012).
- De IMRO-code van het vast te stellen bestemmingsplan is gewijzigd.

Wijziging toelichting

- Paragraaf 1.3 (Procedure) is geactualiseerd op basis van de huidige stand van zaken;
- Paragraaf 2.3 (Stedenbouwkundig plan) is geactualiseerd op basis van het meest recente stedenbouwkundige plan
- Hoofdstuk 3 is geactualiseerd op basis van nieuw en gewijzigd beleid;
- In hoofdstuk 3 is ten aanzien van de uitwerkingsplicht opgemerkt dat de noodzakelijke ontheffing is aangevraagd en op 15 mei 2013 is verleend;
- Paragraaf 4.9.2 is geactualiseerd en aangevuld;
- Hoofdstuk 6 (Juridische planbeschrijving) is geactualiseerd;
- Paragraaf 6.5, 'Artikel 3 – Agrarisch' is conform SVBP2012 gewijzigd in 'Artikel 3 – Agrarisch met waarden';
- Paragraaf 6.5, 'Artikel 7 – Tuin' is toegevoegd. De nummering van de resterende artikelen is bijgewerkt;
- Paragraaf 6.5, Artikel 13 – 'Riool – Waterleiding' is toegevoegd;
- Hoofdstuk 7 is geactualiseerd naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen;
- In de gehele toelichting zijn tekstuele aanpassingen verricht;
- Bijlage 14 Zienswijzennota is bijgevoegd;
- Het geotechnisch advies van Waternet (d.d. 19 december 2012) is opgenomen als bijlage 15 van de toelichting.

Wijzigingen regels

- De regels zijn in lijn gebracht met de Wabo;
- Artikel 4.1, onder a is zodanig aangepast dat tevens bedrijven in categorie 3.1 zijn toegestaan;
- De regeling voor erfafscheidingen in Groen heeft betrekking op voorgevels. Dit is in deze bestemming niet aan de orde. In artikel 5.2.2 lid a is de bouwhoogte van erfafscheidingen aangepast naar 1 m, conform BP Kernen Ankeveen, Kortenhoef en Nieuw-Loosdrecht; In het ontwerp bestemmingsplan 'Overmeer-Zuid' is binnen de bestemming 'Sport' de afwijkingsbevoegdheid voor maatschappelijke voorzieningen gekoppeld aan ruimten die geschikt zijn voor kinderopvang. De regeling is hierdoor onduidelijk en is daarom aangepast naar de gronden in het algemeen, waarbij als voorwaarde blijft gelden dat sport de hoofdfunctie is:

6.3 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan met een ~~omgevingsvergunning~~ afwijken van het bepaalde in artikel 6 lid 1 ten einde gronden en/of ~~bouwwerken tevens~~ te gebruiken voor:

- a. maatschappelijke doeleinden;
- b. dienstverlening voor sport, educatie en medische doeleinden;

met dien ~~verstande~~ dat sport de hoofdfunctie van de gronden en bouwwerken blijft.

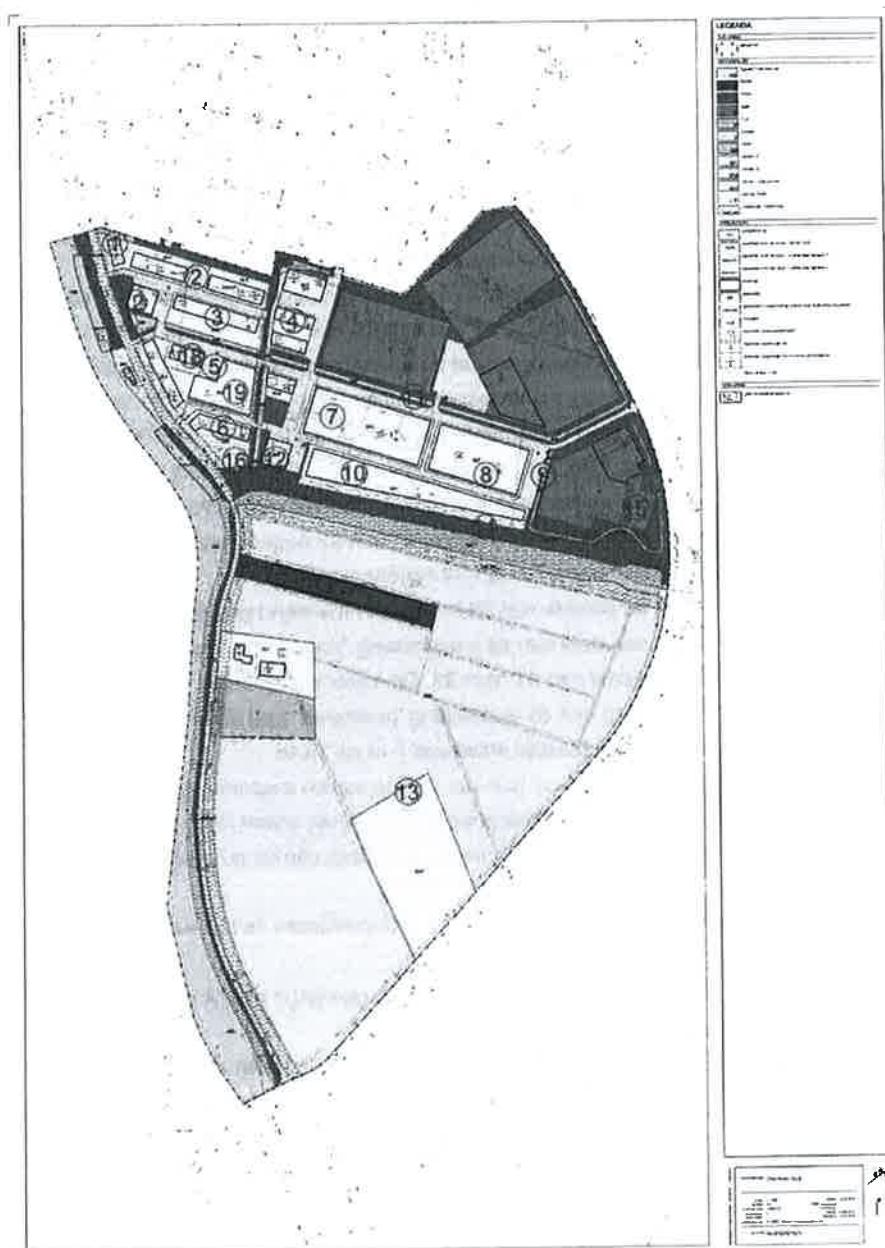
- Artikel 10.2.2 onder b en 11.2.2 onder b. Goothoogte aangepast van 3 naar 3,5 m;
- Artikel 10.2.3 onder b en 11.2.3 onder b. Erf en terreinafscheidingen achter de voorgevel aangepast van 1 of 2 m naar 2 m;
- Artikel 10.3/11.3. De redactie is gewijzigd;
- De bouwregels in de bestemming Water zijn aangepast op verzoek van Waternet. Bebouwing is nog mogelijk voor bruggen en andere kleine bouwwerken ten behoeve van de bestemming, zoals duikers. Het is wenselijk om deze mogelijkheid te behouden anders kunnen dergelijke bouwwerken die verband houden met de bestemming niet worden gebouwd. Overigens geldt dat voor bouwwerken op of in het water tevens een vergunning krachtens de keur van het waterschap noodzakelijk is.
- De bestemming Leiding – Riool is toegevoegd in verband met een reactie van Waternet;

Mei 2014

- Een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om de grenzen van de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' in verband met de voorgenomen dijkverbetering;
- De bijlage is gewijzigd in verband met het wijzigen van de maximaal toegestane categorie van bedrijfsactiviteiten.

Wijzigingen verbeelding

Het bestemmingsplan is afgestemd op het definitief stedenbouwkundig ontwerp. In het navolgende is met nummers aangegeven waar de wijzigingen op de verbeelding tussen het ontwerpbestemmingsplan en het vast te stellen bestemmingsplan zijn doorgevoerd.



Mei 2014

1. in het ontwerpbestemmingsplan was hier maximaal 1 vrijstaande woning toegestaan. In het vast te stellen bestemmingsplan is dit maximum aantal woningen gewijzigd naar 2. Het bouwvlak is in het vast te stellen bestemmingsplan vergroot. De groenbestemming ten zuiden van de bestemming Wonen is vervangen door de bestemming Verkeer. Aan de noordzijde van dit perceel is in het vast te stellen bestemmingsplan de bestemming Tuin opgenomen, waarbij is bepaald dat geen bebouwing mag worden opgericht;
2. in het ontwerpbestemmingsplan is ter plaatse één bouwvlak (bestemming 'Wonen - 1') opgenomen voor maximaal 13 woningen. In het vast te stellen bestemmingsplan is dit bouwvlak opgesplitst in twee bouwvlakken van elk 6 woningen. In het ontwerp bestemmingsplan was ten westen van het bouwvlak de bestemming 'Verkeer' opgenomen. In het vast te stellen bestemmingsplan is dit gewijzigd. De gronden tussen de twee bouwvlakken zijn nu bestemd als 'Verkeer';
3. in het ontwerpbestemmingsplan was het maximum aantal woningen in dit bouwvlak 9. In het vast te stellen bestemmingsplan is dit aantal gewijzigd in maximaal 12. Ook is het bestemmingsvlak 'Wonen - 1' in het vast te stellen bestemmingsplan verruimt. Een deel van de bestemming 'Groen', zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, is in het vast te stellen bestemmingsplan bestemd als 'Wonen - 1';
4. in het ontwerpbestemmingsplan was een maximum aantal woningen van 13 voorgeschreven. In het vast te stellen bestemmingsplan is het woningaantal verdeeld over twee bouwvlakken. In het noordelijk bouwvlak mogen maximaal 6 woningen worden gebouwd en in het zuidelijk bouwvlak mogen maximaal 5 woningen worden gebouwd;
5. in het ontwerpbestemmingsplan waren de gronden bestemd als 'Wonen - 2'. In het vast te stellen bestemmingsplan is aan de gronden de bestemming 'Verkeer' toegekend. Als gevolg van deze wijziging zijn nu twee bouwvlakken opgenomen met een maximum aantal woningen van 6 en 16. Hierdoor mag op basis van het vast te stellen bestemmingsplan 5 extra woningen worden gebouwd in dit deel van het plangebied;
6. in het ontwerpbestemmingsplan was het maximum woningaantal 6 opgenomen. In het vast te stellen bestemmingsplan is het maximum woningaantal 4 opgenomen. Ook is het bestemmingsvlak 'Wonen - 1' in het vast te stellen bestemmingsplan verruimd. Een deel van de bestemming 'Groen', zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, is in het vast te stellen bestemmingsplan bestemd als 'Wonen - 1';
7. in het ontwerpbestemmingsplan was een maximum aantal woningen van 23 opgenomen. In het vast te stellen bestemmingsplan is een maximum woningaantal van 34 opgenomen;
8. in het vast te stellen bestemmingsplan zijn ter plaatse van dit bouwvlak uitsluitend grondgebonden woningen toegestaan. Het bouwvlak is vergroot door een deel van de bestemming 'Verkeer' te bestemmen als 'Wonen - 2'. Het maximum aantal woningen is aangepast van 41 naar 28. De maximale goot- en bouwhoogte zijn in het vast te stellen bestemmingsplan, ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' (gs) uit het ontwerpbestemmingsplan, gewijzigd naar respectievelijk maximaal 7 m en 10 m;
9. ten westen van de gronden met de bestemming 'Sport' is in het vast te stellen bestemmingsplan de bestemming 'Water' opgenomen. Op basis van het ontwerpbestemmingsplan waren deze gronden grotendeels bestemd als 'Groen'. Het bouwvlak voor de clubaccommodatie van de tennisvereniging is aangepast;
10. in het ontwerpbestemmingsplan was het maximum woningaantal 17 opgenomen. In het vast te stellen bestemmingsplan is het maximum woningaantal 16 opgenomen;
11. de breedte van de watergang is in het vast te stellen bestemmingsplan gewijzigd naar 4 m. In het ontwerpbestemmingsplan had de watergang een breedte van 6 m.
12. de maximale hoogten van de beide appartementencomplexen zijn gewijzigd van een maximale goot- en bouwhoogte van 8 en 14 m naar respectievelijk maximaal 9 en 13 m. Het maximale aantal woningen dat is toegestaan ter plaatse van het appartementencomplex bij nummer 12 is met 4 verminderd.
13. De bestemming Wonen – Uit te werken is in het vast te stellen bestemmingsplan aan de achterzijde van het perceel (aan de noordwestkant) met 10 m vergroot ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan.

Mei 2014

Wijzigingen op de verbeelding naar aanleiding van ingekomen zienswijzen:

Waternet: Naar aanleiding van de zienswijze van het Waternet is de verbeelding op een aantal punten aangepast (in overleg met het Waterschap):

14. Het profiel van de watergang met bijbehorende keur- en beschermingsstrook, die van west naar oost door het midden van het plangebied loopt, is zodanig aangepast dat de ten noorden hiervan geprojecteerde woonblokken (vrije kavels en appartementencomplex) iets zijn verschoven in noordelijke richting (ongeveer 1,5 m). De zone van de Waterkering (bestemming Waterstaat – Waterkering) is meegeschoven met de verbreding van het profiel van de watergang en volgt ook in het oosten de kleine watergang.
15. De bestemming Leiding – Riool is toegevoegd. Ter plaatse van de rioolleiding en de bijbehorende dubbelbestemming Leiding – Riool is het bouwvlak van het toekomstige clubhuis zodanig verkleind, dat deze niet langer over de rioolleiding is gelegen.
16. De sloot die in noordzuidelijke richting door het plangebied loopt, is aan de zuidzijde, waar deze sloot een knik maakt, iets verbreed.
17. In de regels van de bestemming Bedrijf is aangesloten bij die van het geldende bestemmingsplan.

Mei 2014

Bijlagen

2012-07-17: Zienswijze VPC inzake Ontwerp Bestemmingsplan Overmeer-Zuid -
<http://www.wijdemereren.nl/Smartsite.shtml?ch=&id=52606> - ingezonden op 17 juni 2012

Aan: - info@wijdemereren.nl - 035-6559446 - tevens naar

Gemeente Wijdemereren	
Re:	na / 2012 / 154293
Ingek.:	18 JULI 2012 ^{AT} / ₁₀₈
	200

Raad en B&W van de Gemeente Wijdemereren

Postbus 190, 1230 AD Loosdrecht

Van: Vechtplassencommissie - cladder@vecht.nl - 0294-480000 - Postbus 5347 1380 GH Weesp

Betreft: zienswijze inzake Ontwerp Bestemmingsplan Overmeer-Zuid

Weesp, 17 juli 2012

Geachte Raad & College,

Hierbij zenden wij u de zienswijze van de Vechtplassencommissie inzake het Ontwerp Bestemmingsplan Overmeer-Zuid, zoals te vinden op de gemeente-site, webpagina <http://www.wijdemereren.nl/Smartsite.shtml?ch=&id=52606>

Met alle waardering voor verschillende onderdelen van het plan - het opknappen van delen van het gebied, een zinvol kinderdagverblijf - plaatsen wij toch kanttekeningen bij de volgende punten:

-bouwen buiten de rode contour - nieuwe boerderij in het open gebied richting de sluis 't Hemeltje - leidt tot verdere verdichting van dit gebied en is o.i.ongewenst. De Structuurvisie Prov N-H: hfdst 5.1 en hfdst 6 vraagt om: eerst nut en noodzaak aantonen en verkennen mogelijkheden binnenstedelijk bebouwd gebied, pas daarna evt. ontwikkeling buiten bebouwd gebied.

-de geplande bebouwing met ca 180 woningen in het relatief nog groene plangebied is o.i. ongewenst omdat:

-de grootschalige plannen in de kleine kern Overmeer in strijd zijn met het beoogde conserverend karakter van de dorpskernen, zoals vastgelegd in het Groene Hartbeleid en in de provinciale en gemeentelijke structuurvisies. Structuurvisie Provincie NH: hfdst 5.1.4. Dorps-DNA, hfdst. 6.4.2.1. & Structuurvisie gemeente Wijdemereren: hfdst 7.3 "Nieuwbouw is dorps van karakter en schaal"

-de plannen slecht in beperkte mate voorzien in de lokale of regionale behoefte aan betaalbare huurwoningen en koopwoningen in het goedkopere segment

-de planologische onderbouwing gebaseerd is op de verouderde woonvisie uit 2005 (waarmee de gemeente hier ook grote financiële risico's loopt)

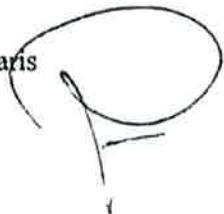
-de geplande woontorens - met de complexe naam Vechtcomplexen - afbreuk doen aan de (woon/leef-kwaliteiten van de) Vechtstreek in het algemeen en het dorpskarakter in het bijzonder in dit deel van het Vechtgebied (en bovendien in strijd zijn met de uitkomsten van verschillende dorpsenquêtes die in de afgelopen jaren zijn gehouden).

In de hoop en verwachting dat de plannen kunnen worden aangepast aan deze punten van kritiek,

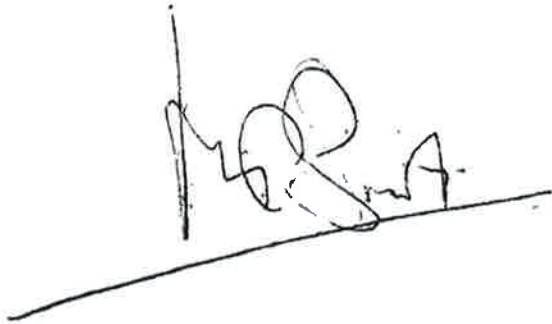
een vriendelijke groet

namens de Vechtplassencommissie,

Frans Cladder, secretaris

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'F. Cladder', written in a cursive style.

Charlotte Smit, voorzitter

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Charlotte Smit', written in a cursive style. The signature is underlined with a single horizontal line.



WAELENBURGH

WAELENBURGH BV
landgoed ontwikkeling
advies & begeleiding
aan- en verkoop

Ringelpoel 7
3931 MP Woudenberg

Tel. 06 171 06 130

Projectnr 1160

Zienswijze Ontwerp Bestemmingsplan

Gemeente Wijdmeren	
Reg.nr.:	W/2012/154311
Ingek.:	19 JULI 2012 08/45 Roo

Woudenberg, 19 juli 2012

Gemeente Wijdmeren
Aan de Raad van de gemeente Wijdmeren
Postbus 190
1230 AD Loosdrecht

Betreft: Zienswijze Ontwerpbestemmingsplan

Geachte Raad,

Hierbij dienen wij namens de familie van Melsen en de heer J. Bergman formeel een Zienswijze in op het Ontwerp bestemmingsplan Overmeer-Zuid.

Bezwaar:

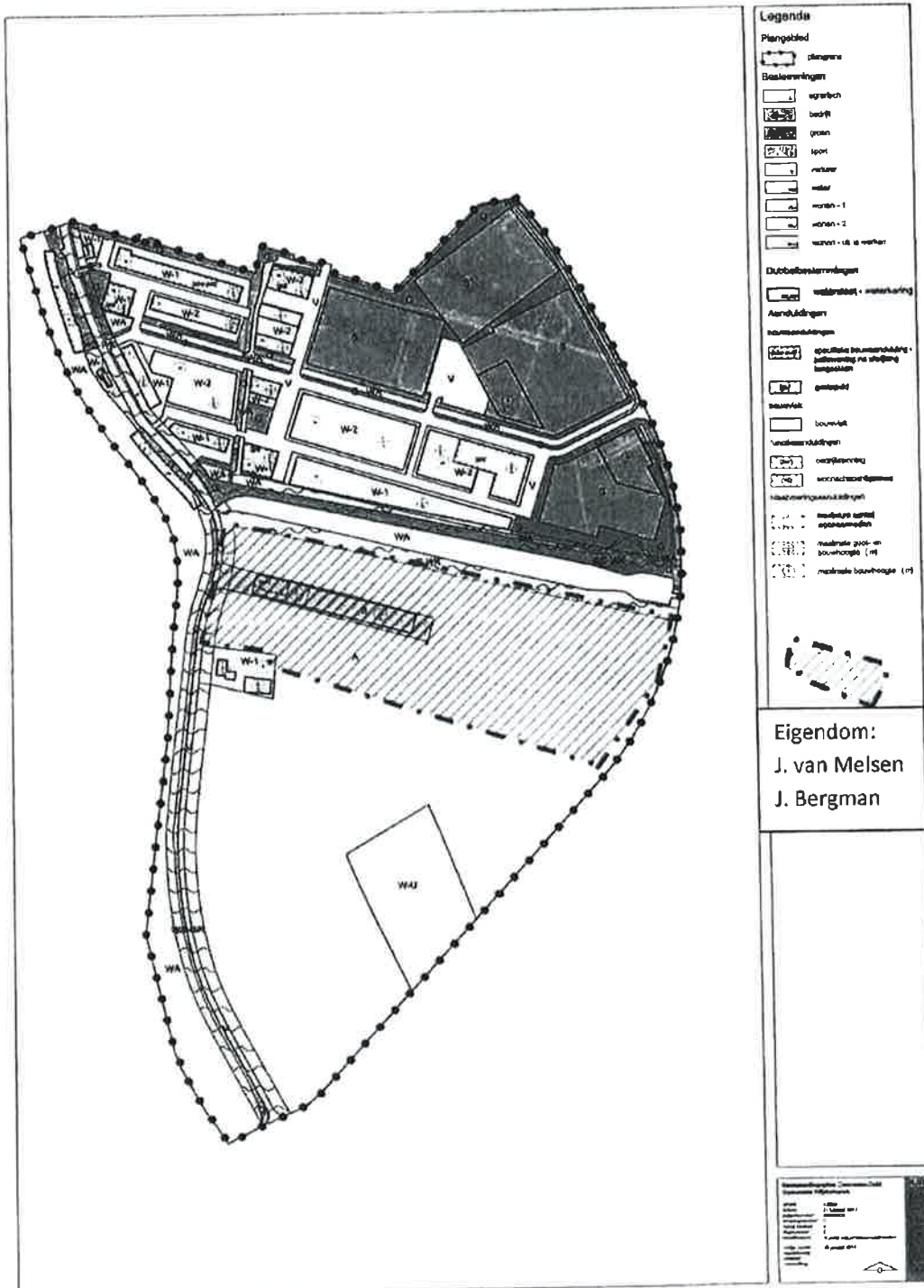
Waelenburgh Adviesbureau voert het belang van de eigenaren die wonen en werken aan Vreelandseweg nabij o.a. 39 in Nederhorst den Berg, gelegen aan de zuidzijde van de dijk van het nieuwe bestemmingsplan Overmeer-Zuid.

Wij hebben in het Voorontwerp Bestemmingsplan gevraagd ruimte te creëren in het bestemmingsplan voor een landschappelijke overgangssituatie van "Stad naar Platteland" waarbij getracht is een situatie te creëren die zowel voor de huidige bewoners als de nieuwe bewoners van de nieuwbouwwijk acceptabel is. Hiertoe is op vrijwillige basis door de bewoners een landschapsidee neergelegd om samen met de gemeente te werken aan een "Win- Win" situatie. Ook is er nagedacht over een openstelling (rondwandeling) voor de toekomstige bewoners. Tevens hebben wij, in de aanloop naar het Voorontwerp, aangegeven met de Gemeente eerst te willen praten alvorens dit landschapsidee te deponeren. Van dit verzoek is geen gebruik gemaakt en de reactie van de gemeente is verder verwoord in de Reactienota vooroverleg en Inspraak bestemmingsplan Overmeer-Zuid gemeente Wijdmeren.

Teneinde de belangen te beschermen maken wij bezwaar tegen voornoemd Ontwerp Bestemmingsplan en dienen wij deze Zienswijze in en treden wij alsnog eerst in overleg met bestuur en ambtenaren om een plan te maken voor een betere landschappelijke inpassing.

Met vriendelijke groet

Marcel Strijland



fe lieste - adreswijziging adviesbureau Waelenburgh ivm Zienswijze Overmeer Zuid i.o.v. van Melsen en Bergman

Van: Marcel Strijland <marcel.strijland@waelenburgh.nl>
Aan: "e.blok@wijdemeren.nl" <e.blok@wijdemeren.nl>
Datum: 2/29/2012 15:11
Onderwerp: adreswijziging adviesbureau Waelenburgh ivm Zienswijze Overmeer Zuid i.o.v. van Melsen en Bergman
CC: "fe.lieste@wijdemeren.nl" <fe.lieste@wijdemeren.nl>

Geachte heer Blok en de heer Lieste,

I.v.m verhuizing van het adviesbureau Waelenburgh geven wij hierbij onze nieuwe adresgegevens op.

Waelenburgh BV
Dhr. M. Strijland
Ringelpoel 7
3931 MP Woudenberg

(oude adres)
Langbroekerdijk A 33
3947 BD Langbroek

Omdat wij namens de familie van Melsen en Bergmaan een Zienswijze hebben ingediend Overmeer Zuid, ontvangen wij graag op het nieuwe adres voortaan de correspondentie.

Mocht u nog vragen hebben dan ben ik bereikbaar.

Met vriendelijke groet,

Marcel Strijland

Contact:
Waelenburgh BV
Ringelpoel 7
3931 MP Woudenberg

Mob.: +31 (0)6 171 06 130
e-mail: info@waelenburgh.nl
Website: www.waelenburgh.nl



Secretariaat:
Lange Wetering 83
1394 KE Nederhorst den Berg
Internet: www.tvnederhorst.nl

Gemeente Wijdemeren
Reg.nr.: 2012/153936
Ingek.: 23-06-2012 2012 OB/AT Nederhorst den Berg, 23-06-2012 2012 OB/AT GRIF

Aan: Gemeenteraad Wijdemeren
Betreft: Ontwerp Bestemmingsplan Overmeer-Zuid

Geacht college,

De zienswijze van de Tennisvereniging Nederhorst ten aanzien van het Ontwerp Bestemmingsplan Overmeer-Zuid (OBP) is als volgt:

Bij het opstellen van het plan is in eerste instantie rekening gehouden met de behoeften en wensen van de gemeenteraad en van de voetbalvereniging. Dit resulteerde voor de tennisvereniging in de in het OBP ingetekende ruimte.

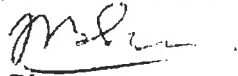
Echter, de tennisvereniging had reeds aangegeven dat haar behoeften en wensen niet passen in de ingetekende ruimte. Hierover is schriftelijk (21-12-2010), telefonisch (16-02-2011), via e-mail (13-04-2011) en mondeling (20-01-2012) contact geweest met de projectmanager Overmeer-Zuid, de heer E. Blok.

De eisen en wensen van de tennisvereniging zijn al in juni 2008 verwoord in een Programma van eisen, dat is verstuurd naar de projectmanager en de toenmalige wethouder Sportzaken, mevr. Schenkkan.

Verder is ons ter ore gekomen dat de afmeting van het voetbalcomplex in zuidelijke richting groter is geworden dan op de ontwerptekening van het OBP. Dit betekent dat de ontsluitingsweg van Overmeer-Zuid in zuidelijke richting opschuift, ten koste van de ruimte van het tenniscomplex. Bijgevolg moet het tenniscomplex dan een andere vorm en indeling krijgen dan in het OBP is ingetekend. Dit kan ten koste gaan van de naast het tenniscomplex geplande woningen.

De tennisvereniging verzoekt de gemeenteraad erop toe te zien dat ook met de eisen en wensen van de tennisvereniging voldoende rekening wordt gehouden in het uiteindelijke bestemmingsplan.

Hoogachtend,
Namens T.V. Nederhorst,


N. Blom,
secretaris

BRANDWEER

Gemeente Wijdmeren	
Reg.nr.:	W/2012/15498
Ingek.:	18 JULI 2012 ^{AV/08}
	foo

College van Burgemeester en Wethouders van de
gemeente Wijdmeren
t.a.v. dhr. F. Lieste
Postbus 190
1230 AD LOOSDRECHT

Risicobeheersing
Kamerlingh Onnesweg 148
1223 JN Hilversum
Telefoon (035) 688 55 88
Fax (035) 688 55 15
info@brandweergooienvechtstreek.nl
www.brandweergooienvechtstreek.nl

Datum	17 juli 2012	Telefoon	035-6885543	Bijlage
Onze referentie	U1200380	Fax	035-6885515	
Uw referentie	e-mail	E-mail	ronald.vanmiltenburg@brandweergooivecht.nl	
Uw brief van	4 juni 2012	Onderwerp	Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Overmeer-Zuid	

Geachte heer Lieste,

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening over het ontwerpbestemmingsplan Overmeer-Zuid bericht ik u het volgende.

Brandweer Gooi en Vechtstreek heeft ten aanzien van externe veiligheid een advlestaak bij ruimtelijke besluiten. Externe veiligheid speelt een rol bij een ruimtelijk besluit wanneer in het ruimtelijke plan sprake is van aanwezigheid van routes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en/of van inrichtingen waarop het Bevi van toepassing is.

Na analyse van het ontwerpbestemmingsplan Overmeer-Zuid is de brandweer tot de conclusie gekomen dat externe veiligheid bij een besluit op basis van dit ruimtelijke plan op dit moment geen directe rol speelt.

De brandweer heeft over het voorontwerpbestemmingsplan op 12 juli 2011 een reactie gestuurd met kenmerk U1100191. De gemeente Wijdmeren heeft in haar reactienota over het voorontwerpbestemmingsplan het punt van de brandweer over het aanwijzen van de watergangen binnen het plangebied als bluswatervoorziening niet overgenomen. Ook in het advies, van 11 april jl. met kenmerk U1200204, over de plankaart van Overmeer-Zuid heeft de brandweer geadviseerd om de watergangen als bluswatervoorziening aan te wijzen.

In de e-mail van dhr. Blok, van 17 juli 2012, wordt voorgesteld om de watergang van de Vecht richting de Randweg aan te wijzen als bluswatervoorziening inclusief opstelplaatsen voor de brandweer bij de 3 bruggen. Technisch zal hier nog nader naar gekeken worden. De brandweer staat hier positief tegenover en verzoekt de gemeente Wijdmeren dan ook om het water als zodanig te bestemmen.

Aangezien de overige opmerkingen uit de reactie op het voorontwerpbestemmingsplan verder verwerkt zijn, heeft de brandweer verder geen opmerkingen en/of aandachtspunten meer.

Zowel in de huidige situatie als bij toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen zal ten aanzien van de veiligheid aandacht moeten zijn voor kwetsbare groepen in het kader van de zelfredzaamheid en voor voorzieningen ten behoeve van de bestrijdbaarheid van incidenten. Hierbij kan gedacht worden aan de bereikbaarheid, waaronder hulpverleningsroutes, en bluswatervoorzieningen.

Ik hoop u hiermee voldoende mee te hebben geïnformeerd en zie uw berichten met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J.A. van der Zwan'. The signature is written in a cursive style with a large loop at the end. It is positioned above the printed name and is partially crossed out by a diagonal line.

Ing. J.A. van der Zwan MCDM
Regionaal commandant

Postbus 94370, 1090 GJ Amsterdam
College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Wijdmeren
Postbus 190
1230 AD LOOSDRECHT


Gemeente Wijdmeren	
Reg.nr.:	W/2012/154297
Ingek.:	18 JULI 2012 <i>AT/ks</i>
	<i>200</i>

Onderwerp

Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Overmeer-Zuid, Nederhorst den Berg

Geacht college,

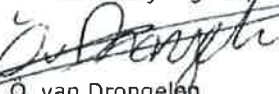
Hierbij geeft Waternet, namens het hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) haar zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan Overmeer Zuid, Nederhorst den berg.

Bij het tot stand komen van het bestemmingsplan is veel contact geweest tussen de gemeente en Waternet. Desondanks constateren we dat eerder gegeven adviezen onvoldoende zijn uitgewerkt. We verzoeken u daarom om de adviezen uit bijgaande notitie te verwerken in het bestemmingsplan. Daarnaast vragen we uw aandacht voor het volgende.

Tijdens de overleggen is de stabiliteit van de waterkering langs het uitwateringskanaal van de Horstermeer expliciet aan de orde geweest. Waternet heeft u meerdere malen verzocht om voor toekomstige dijkverbetering minimaal 5 meter ruimte te reserveren en om rekening te houden met het opschuiven van de beschermingszones.

Uit het plan en de nota van beantwoording blijkt dat u niet bereid bent om aan ons verzoek te voldoen. Hierdoor kunnen we de veiligheid van de kering niet garanderen en zal de nieuwe woonwijk onvoldoende zijn beschermd tegen water. Graag gaan we hier een gesprek over aan, om gezamenlijk tot een optimale oplossing te komen.

Met vriendelijke groet,


O. van Drongelen

teamleider Planadvies

Bijlage(n)

1

Datum

16 juli 2012

Ons kenmerk

12.086489

Contactpersoon

P. Maas

Doorkiesnummer

020 608 53 34

E-mail

peer.maas@waternet.nl

Korte Ouderkerkerdijk 7
Amsterdam
Postbus 94370
1090 GJ Amsterdam
T 0900 93 94 (lokaal tarief)
F 020 608 39 00
KvK 41216593

www.waternet.nl

1/1

Notitie

Aan

Gemeente Wijdemeeren

Onderwerp

Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Overmeer Zuid, Nederhorst den Berg

Datum

16 juli 2012

Contactpersoon

P. Maas

Doorkiesnummer

020 608 53 34

E-mail

peer.maas@waternet.nl

Waternet vraag u om onderstaande opmerkingen te verwerken in het bestemmingsplan Overmeer Zuid, Nederhorst den Berg.

Door de lange doorlooptijd van het project zijn regels en inzichten, waarnaar wordt verwezen in het ontwerpbestemmingsplan, intussen veranderd. Algemeen wordt in het plan verwezen naar verouderde beleidsstukken van het Waterschap en naar verouderde afkortingen (zoals DWR), en is een aantal figuren in de toelichting gebaseerd op oude ontwerpen. Ook de waterparagraaf is gebaseerd op een oud ontwerp en we verzoeken u om die te herzien.

Waterkering

In 2012 zijn de resultaten van de toetsing van de kering langs het uitwateringskanaal van de Horstermeer bekend geworden. Hieruit is gebleken dat de kering moet worden verstevigd. Uit de berekeningen blijkt dat voor de verbreding minimaal 5 meter ruimte nodig is plus nog wat aanvullende maatregelen om opbarsten van de grond achter de dijk te voorkomen. Denk daarbij aan ophoging en een verbod op bouwen in de ondergrond binnen de nieuwe beschermingszones.

Dit zijn voorlopige conclusies op basis van beschikbare gegevens. Waternet moet meer onderzoek doen naar de opbouw van de kering en de bodem om de definitieve verbreding en versteviging te kunnen bepalen.

Waterparagraaf

De waterparagraaf is gebaseerd op een oud ontwerp evenals de waterbalans. De getoonde kaarten met oppervlaktewater in de toelichting komen niet overeen met de verbeelding. In de waterparagraaf moet inzichtelijk worden gemaakt wat de toename verharding is, de hoeveelheid te dempen wateroppervlak en op welke wijze en waar dit wordt gecompenseerd. Op de verbeelding staan doodlopende watergangen. Bij graven en dempen van water zijn doodlopende watergangen niet toegestaan.

Bestemmingsregels

Voor de bestemmingen met functie wonen (W-1, W-2, WA en W-U) opnemen dat gebruik moet worden gemaakt van niet logende bouwmaterialen. Logende bouwmaterialen zoals lood, koper, zink en bitumen, dienen vermeden te worden omdat ze de waterkwaliteit negatief beïnvloeden.

Korte Ouderkerkerdijk 7
Amsterdam
Postbus 94370
1090 GJ Amsterdam
T 0900 93 94 (lokaal tarief)
F 020 608 39 00
KvK 41216593

www.waternet.nl

1/2

Notitie

Voor de bestemming Wonen-1 adviseer ik u om bij percelen die grenzen aan water, 5 meter uit de waterlijn te bouwen in verband met onderhoud van de watergang. Dit is conform wat in de waterparagraaf in de bijlage van het bestemmingsplan is aangegeven.

Datum
16 juli 2012

In artikel 9: Water, wordt onder bouwregels gesteld dat op deze gronden mag worden gebouwd. Ik neem aan dat bedoeld wordt dat er niet mag worden gebouwd. Algemeen geldt dat steigers langs de Vecht verwijderbaar moeten zijn en dat per perceel 1 steiger is toegestaan van maximaal 1,2 meter breed, 6 meter lang en op maximaal 2 palen rustend. Ik verzoek om de bestemmingsregels aan te passen.

In de Meeruitdijkse polder wordt een vlak aangeduid met bestemming "Wonen - Uit te werken". In de zuidhoek van dit vlak staat een stuw van het waterschap waarmee het waterpeil in het gebied wordt geregeld. Momenteel hebben we toegang tot de stuw via het aangeduide vlak. Het is voor onze werkzaamheden van belang dat die toegang tot de stuw gegarandeerd blijft en zouden dat graag zien geborgd in de bestemmingsregels of de verbeelding, door een pad van minimaal 3 meter vrij te houden van de openbare weg tot aan de stuw en een werkruimte van 5 meter rond de stuw.



Provincie Noord-Holland

Handwritten signature

POSTBUS 3007 2001 DA HAARLEM

Burgemeester en Wethouders Wijdmeren
Postbus 190
1230 AD LOOSDRECHT

Gemeente Wijdmeren	
Reg.nr.:	in/2012/153826
Ingek.:	19 JUNI 2012 AFUB
	RCO

Gedeputeerde Staten

Uw contactpersoon

E. van Ommeren
SHV/VG/OMG

Doorkiesnummer (023) 514 4673

ommerene@noord-holland.nl
VERZONDEN 18 JUNI 2012

111

Betreft: reactie op ontwerpbestemmingsplan "Overmeer-Zuid",
gemeente Wijdmeren.

Geacht College,

Kenmerk

2012-30638

Uw kenmerk

Naar aanleiding van de tervisielegging van het ontwerp van het
bestemmingsplan "Overmeer-Zuid" delen wij u het volgende mede.

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet onder andere in een uit te
werken woongebied voor uitplaatsing van twee woningen met een
veestalling van de Randweg 14 naar een perceel gelegen aan de
Meerdijksepolder. Omdat dit plandeel volgens de provinciale
structuurvisiekaart buiten het bestaand bebouwd gebied ligt heeft u op
grond van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie bij ons
op 1 juni 2012 ontheffing gevraagd. Deze aanvraag hebben wij in
behandeling.

Wij wijzen u er op dat genoemd plandeel niet kan worden vastgesteld
alvorens wij een beslissing hebben genomen op uw aanvraag om
ontheffing.

Wij vertrouwen er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,
namens dezen,

Handwritten signature
unitmanager Vergunningen Omgeving
dhr. Ing. A.B. Bakker *bc*

Postbus 3007
2001 DA Haarlem
Telefoon (023) 514 3143
Fax (023) 514 3030

Surinameweg 11
Haarlem [2035 VA]
www.noord-holland.nl



Provincie Noord-Holland

POSTBUS 3007 2001 DA HAARLEM

Burgemeester en Wethouders Wijdmeren
Postbus 190
1230 AD LOOSDRECHT

GEMEENTE WIJDEMEREN	
Doc.nr.:	IN/2012/155390
Zaak nr.:	
Ingek.	- 7 NOV. 2012 <i>Arbuis</i>
Gedeputeerde Staten	<i>Ro</i>
Uw contactpersoon	

P.G.J.M. Veldhuis
BEL/RI

Doorkiesnummer (023) 514 3323
veldhuisp@noord-holland.nl

1 | 3

Betreft: Ontheffingsverzoek verplaatsing veestallen en twee woningen

Verzenddatum - 6 NOV. 2012

Geacht College,

Kenmerk
94420/94420

In antwoord op uw verzoek van 29 mei 2012, kenmerk B/12369/120529/FL om ontheffing van de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2010 (PRVS), inzake de verplaatsing van het agrarisch bedrijf en 2 woningen gelegen in Overmeer-Zuid, berichten wij u het volgende.

Uw kenmerk
B/12369/120529/FL

Het bouwplan maakt deel uit van het ontwerp bestemmingsplan "Overmeer-Zuid". Voor dit plandeel is een uitwerkingsbevoegdheid opgenomen.

Dit plandeel ligt buiten het bestaand bebouwd gebied (BBG). Daarom heeft u op 29 mei 2012 ontheffing gevraagd op grond van de PRVS. Wij hebben u in onze brief van 18 juni 2012, kenmerk 2012-30638 er op gewezen dat het bestemmingsplan niet kan worden vastgesteld alvorens wij een beslissing hebben genomen op uw ontheffingsaanvraag.

In onze brief van 2 juli 2008, kenmerk 2008-35253 hebben wij u bericht dat wij in beginsel bereid zijn planologisch mee te werken aan de verplaatsing van het agrarisch bedrijf en de twee woningen, mits voldaan zou worden aan eisen van ruimtelijke kwaliteit.

Ten tijde van de concrete planontwikkeling was op grond van de PRVS een ontheffing nodig om deze verplaatsing te kunnen realiseren.

U heeft derhalve een ontheffingsverzoek ingediend.

Wij hebben geconstateerd dat nut en noodzaak van de verplaatsing afdoende is aangetoond. Vanwege de agrarische functie en de daarmee samenhangende milieucirkel is een alternatieve locatie binnen het bestaand bebouwd gebied niet beschikbaar.

Wij hebben vervolgens het bouwplan voorgelegd aan de Adviescommissie voor Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO). De ARO heeft

Postbus 3007
2001 DA Haarlem
Telefoon (023) 514 3143
Fax (023) 514 3030

Ceylonpoort 5-25
Haarlem [2037 AA]
www.noord-holland.nl

het plan in haar vergadering van 11 juli 2012 negatief beoordeeld. De ARO was van mening dat de vestiging van het bedrijf en de twee woningen op de beoogde locatie midden in de polder geen bijdrage levert aan de kwaliteit van het landschap. De commissie adviseert te kijken naar een andere locatie.

Wij onderschrijven het advies van de ARO gedeeltelijk. Het voorgelegde ruimtelijk ontwerp voor het bouwplan voldoet niet aan de ruimtelijke kwaliteit zoals wij in onze brief van juli 2008 geformuleerd hadden, maar een alternatieve locatie is niet aan de orde.

Naar ons oordeel biedt het ontwerp bestemmingsplan onvoldoende waarborg voor behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse van het plandeel. Wij achten het wenselijk dat de ruimtelijke kwaliteitseisen zoals verwoord in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie ten aanzien van het uit te werken plandeel in het bestemmingsplan worden vastgelegd.

Per 1 oktober 2012 is met inwerkingtreding van de spoedwet Wro de mogelijkheid van ontheffing komen te vervallen. Naar aanleiding hiervan wordt de huidige PRVS zodanig aangepast, dat in de verordening is aangegeven onder welke voorwaarden een verbod (meestal verstedelijking) mag worden afgeweken, de zogeheten afwijkingsregels. De aangepaste verordening treedt naar verwachting 1 januari 2013 in werking.

Wij zijn nog steeds bereid onze planologische medewerking te verlenen.

Met betrekking tot uw ontheffingsaanvraag voor deze planuitwerking c.q. het bouwplan komen we tot de volgende werkwijze:

Indien u het bouwplan ongewijzigd opneemt in het bestemmingsplan / uitwerkingsplan respectievelijk in een omgevingsvergunning zullen wij, na vaststelling van het bestemmingsplan, mede gelet op het negatieve advies van de ARO een aanwijzing geven, c.q. in beroep gaan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de RvS. De redenen hiervoor zijn dat het juridisch (planologisch) kader in het bestemmingsplan onvoldoende waarborg biedt voor behoud van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Het bouwplan voldoet niet aan de criteria van ruimtelijke kwaliteit zoals vastgelegd in de PRVS c.q. de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.

Wij adviseren u derhalve het ruimtelijke ontwerp voor het bouwplan zodanig aan te passen dat tegemoet wordt gekomen aan de eisen ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit zoals vastgelegd in artikel 15 van de PRVS en beschreven in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie behorende bij de PRVS. In concreto gaat het dan om een compacter ontwerp, dichter bij de weg gelegen, zodat meer recht wordt gedaan aan de kernkwaliteiten van het Groene Hart en de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Hiermee bereikt u dat de openheid van het landschap zo veel mogelijk in stand blijft.




Provincie Noord-Holland


3 | 3

94420/94420

Vervolgens legt u het aangepaste ontwerp aan ons ter beoordeling voor. Indien wij het ontwerp positief beoordelen kunt u de planologische procedure vervolgen.

Hoogachtend,
Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,


provinciesecretaris
G.E.A. van Craaikamp


voorzitter
J.W. Remkes

Deze beslissing is namens gedeputeerde staten genomen door het lid van het college dat met dit onderwerp is belast.



Provincie Noord-Holland

POSTBUS 3007 2001 DA HAARLEM

Burgemeester en Wethouders Wijdemeren
Postbus 190
1230 AD LOOSDRECHT

GEMEENTE WIJDEMEREN	
Doc.nr.:	DNH 13904
Zaak nr.:	2 13708
Ingek.	16 MEI 2013
Gedeputeerde Staten	AT
Uw contactpersoon	ROU
P.G.J.M. Veldhuis	ROO

BEL/RI

Doorkiesnummer (023) 514 3323
veldhuisp@noord-holland.nl

1 | 2

Betreft: Ontheffingsverzoek verplaatsing veestallen en twee woningen

Verzenddatum

15 MEI 2013

Geacht College,

Kenmerk

94420/171909

In vervolg op onze brief van 12 november 2012, kenmerk 94420/94420 berichten we u het volgende:

Uw kenmerk

In bovengenoemde brief hebben wij u - mede op grond van het door de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling uitgebrachte advies - verzocht om het ruimtelijk ontwerp voor het bouwplan inzake het uit Overmeer-Zuid te verplaatsen agrarisch bedrijf (Inclusief de bijbehorende 2 woningen) naar de Randweg zodanig aan te passen dat tegemoet wordt gekomen aan de eisen ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit zoals vastgelegd in artikel 15 van de PRVS en beschreven in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie behorende bij de PRVS.

Inmiddels heeft u per email van 27 februari 2013 ons het aangepaste ruimtelijk ontwerp toegezonden.

Wij hebben het gewijzigde plan op 22 april 2013 wederom voorgelegd aan de ARO. De ARO blijft kritisch ten aanzien van de locatie, maar kan zich in meerderheid vinden in de verbeterde ruimtelijke kwaliteit van het nieuwe ontwerp.

Wij constateren met voldoening, dat u het ruimtelijk ontwerp heeft aangepast. De aanpassing betreft de situering van een der woningen, het vervallen van een oprit en de gewijzigde beplanting. Door dit laatste komt het plan meer tegemoet aan het karakter van het omliggende Vechtlandschap.

Het gewijzigde ontwerp is voor ons reden om in te stemmen met de verplaatsing van het agrarische bedrijf en beide woningen.

Sinds de in werking getreden gewijzigde Wro per 1 oktober 2012 is het niet mogelijk om op basis van - ten tijde van het verzoek tot ontheffing

Postbus 3007
2001 DA Haarlem
Telefoon (023) 514 3143
Fax (023) 514 3030

Houtplein 33
Haarlem [2012 DE]
www.noord-holland.nl

- vigerende Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) ontheffingen te verlenen van het verbod op stedelijke ontwikkelingen buiten Bestaand Bebouwd Gebied.

Wij hebben daarom onze PRVS aangepast aan de gewijzigde Wro: het stelsel van ontheffingen is per 1 januari 2013 vervangen door afwijkingsregels.

Op grond van de per 22 december 2012 vigerende PRVS stellen wij het volgende vast:

Met de aanpassing van het ruimtelijk ontwerp voor de realisering van het agrarisch bedrijf en twee woningen aan de Randweg, Nederhorst den Berg, voldoet u aan de (afwijkings)regels volgens:

Art. 13, tweede lid,

Art. 15,

Art. 22, eerste lid,

van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

Dit besluit is toereikend voor de voortgang van de bestemmingsplanprocedure.

Hoogachtend,
Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,



provinciesecretaris



voorzitter
J.W. Reekes

Deze beslissing is namens gedeputeerde staten genomen door het lid van het college dat met dit onderwerp is belast.